



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 222 568
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 111 212	771 005
Sum inntekter	2	1 111 212	771 005
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad		458 192	1 903 492
Sum kostnader		503 832	1 949 132
Driftsresultat		607 380	-1 178 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50	397
Annen finansinntekt		9 156	10 009
Sum finansinntekter	9	9 206	10 406
Annen rentekostnad		102 251	94 440
Annen finanskostnad		2 111	6 725
Sum finanskostnader	10	104 362	101 165
Netto finans		-95 156	-90 759
Ordinært resultat før skattekostnad		512 224	-1 268 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		512 224	-1 268 887
Årsresultat		512 224	-1 268 887
Totalresultat		512 224	-1 268 887
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Sum overføringer og disponeringer		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 898	
Andre fordringer		48 982	126 298
Sum fordringer		56 880	126 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	439 497	342 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 497	342 932
Sum omløpsmidler		496 377	469 230
SUM EIENDELER		496 377	469 230

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



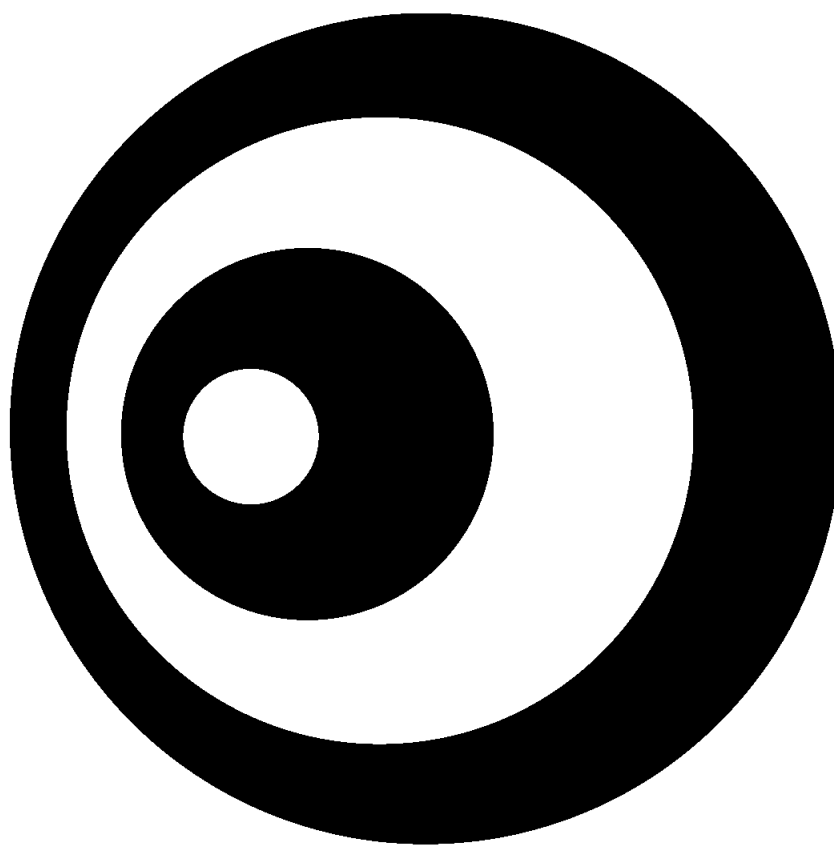
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 654 408	-2 166 632
Sum opptjent egenkapital		-1 654 408	-2 166 632
Sum egenkapital	12	-1 654 408	-2 166 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 022 914	2 459 642
Sum annen langsiktig gjeld	13	2 022 914	2 459 642
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 089	88 577
Annen kortsiktig gjeld		33 782	87 644
Sum kortsiktig gjeld		127 871	176 221
Sum gjeld		2 150 784	2 635 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 377	469 230



Innkalling

til ordinært årsmøte 2020



Sameiet Ullevålsveien 89

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 89 avholdes torsdag 14. mai 2020 kl. 17.00 i bakgården, Ullevålsveien 89

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

A) Låneopptak, vedlegg 1 og 2

Det vises til styrets redegjørelse, vedlegg 1. Styret fremmer forslag om låneopptak for å finansiere nødvendig og lovpålagt vedlikehold av sameiet. Nødvendig låneramme er anslått begrenset oppad til kr 900 000, med en anslått rente i intervallet 3,65 % - 4,15%, og nedbetaling over 15 år. Det tas forbehold om noe avvik i rente og nedbetalingstid. Styret viser til vedlegg 2 som viser anslått økning i felleskostnader pr seksjon ved skissert låneopptak. Vedtaket krever 2/3 flertall.

Styret ønsker for ordens skyld å informere om at dersom låneopptaket ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret kunne kalle inn kapital da tiltakene faller inn under «nødvendig og lovpålagt vedlikehold».

B) Andre innkomne saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to varamedlemmer for 2 år.

Øvrige styreverv er ikke oppe til gjenvalg dette året.

**Oslo,
Styret i Sameiet Ullevålsveien 89**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett. **Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.**



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2020 i Sameiet Ullevålsveien 89, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



ÅRSBERETNING FOR 2019

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25. mars 2019 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Lise Olavesen	2021 (2 år)
Styremedlem:	Erik Francis L'Estrange	2020 (1 år)
Styremedlem:	Are Sivaldsen	2021 (2 år)
Varamedlem:	Marius Anthonisen	2020 (1 år)
Varamedlem:	Norunn Gjermundrød	2020 (1 år)

Siden ekstraordinært årsmøte den 25. november 2019 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Lise Olavesen	2021 (2 år)
Styremedlem:	Geir Morten Espeland	2021 (2 år)
Styremedlem:	Henning Harham Krohnstad	2021 (2 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 16 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 261 Bruksnr. 241 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 985 222 568.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Fornebubanken og i Handelsbanken. Lånet i Fornebubanken er et særfordelt lån. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med GET. Spørsmål rettes til GET på get.no eller telefon: 02123.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 82867085. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Det ble utbetalt kr 8 965 i utbytte fra Gjensidige i 2019.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

- Styret har i perioden fra 25.03.2019 til 30.06.2019, bestått av Are Sigvardsen, Erik L'Estrange og Lise Olavesen, avholdt 4 styremøter, 3 arbeidsmøter (inkl overlappingsmøte) i tillegg til noe saksbehandling per epost og telefon.
- Det ble også avholdt møte med sameierne i forbindelse med innløsning av IN-lån 12.6.2019.



- I perioden 30.06.2019 til 20.11.2019 ble det avholdt 2 styremøter og 1 arbeidsmøte i tillegg til saksbehandling per epost og telefon. Styret besto da av Are Sigvardsen og Lise Olavesen.
- Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 25.11.2019 hvor to nye styremedlemmer ble valgt inn i styret i tillegg til styreleder Lise Olavesen. Dette var Henning H. Krohnstad og Geir Morten Espeland. I perioden 25.11.2019 til 31.03.2020 er det blitt avholdt 3 styremøter og 1 arbeidsmøte. I tillegg har det vært noe saksbehandling per epost og telefon.
- Da det nye styret overtok i mars 2019, hadde sameiet et underskudd på ca kr 32 000,-, som gjorde av vi måtte foreta en økning i fellesutgifter på 5 % fra 1.7.2019. Fra 1.1.2020 ble det lagt på 5 % i fellesutgifter for å bygge noe opp av egenkapital, da større vedlikeholdsutgifter venter dette og kommende år.
- Det har også blitt avholdt egne møter og befaringer med Senior Byggkontrollør Kim Abrahamsen i Oslo Byggkontroll i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering av fasaden mot bakgården, to takterrasser og piper (hvorav en med lekkasje). Rehabiliteringen baseres på tidligere utviklet vedlikeholdsrapport, 2017 og revidert i 2019. Samtidig har det vært befaringer med tre forskjellige tilbydere hvorav to ble valgt ut til videre forhandlinger. Vi har ut ifra dette igjen valgt å gå videre med Malermestrene AS, best på pris, kvalitet og referanser. Samtidig har det vært befaring med Sika, spesialister innen tetting, liming, støydempring, forsterkning og beskyttelse av bærende konstruksjoner innen bygg og industri. I tillegg har det vært befaring med blikkenslager for blikkenslagerarbeidet tilknyttet rehabiliteringen av fasaden, nedløp og takterrassene.
- I tilknytning til vedlikehold og rehabilitering av gården har styret fått bistand av Sebra Forvaltning i forbindelse med behov for låneopptak/utvidelse av lån i Handelsbanken.
- Husordensreglene våre ble gjennomgått og det er utarbeidet nytt forslag til Husordensregler. Disse må alle gjøre seg kjent med. De som leier ut er ansvarlige for at leietakere følger disse. Alle eiere og utleiere, som også er ansvarlige for leietakere, må vite hvor alle stoppekraner finnes i kjelleren.
- Styret har besluttet å avvente felling av treet i bakgården noe, da det foreløpig er tørt i kjelleren, men det er fremdeles fare for at røttene kan vokse inn i grunnmuren. Felling avklares vår 2020.
- Det har blitt gjennomført inspeksjon av brannvarslingsanlegget i gården med Midt-Telemark Brannservice. Manglende brannvarsling i næringslokalet (utstilling, vaskerom/WC og hvelv kjeller) ble utbedret november 2019.
- Det ble i 2017 søkt om midler til kurs av Nabolagshager for beboere og parsellkasser av den gang sittende styre. Oslo kommune etterspurte bilder og rapport for det tilskuddet som var gitt. Etter en del kontakt med Oslo kommune, fant de heldigvis ut at de også hadde akseptert fornyelse av bakgården med busker og nyttevekster. «Rapport for tilskudd til urbant landbruk» Oslo kommune, ble sendt inn og forfattet etter beste evne med bilder. Beløpet sameiet fikk utbetalt i 2018 var kr 5 500,-, har blitt akseptert av Oslo kommune, så vi slipper å betale tilbake denne summen.
- Sameiet var utsatt for innbrudd i oppgang B hvor alle postkasser var brutt opp. Styret ønsker å minne om at alle dører inn til gården alltid må være låst.
- Lås og dør i oppgang A er reparert.
- Det har blitt ferdigstilt maling av lister rundt boder i trappeoppgangene, så nå er alle hvite.
- Det har blitt fremforhandlet en prisnedsettelse på gårdens forsikring gjennom broker Søderberg og Partners, hos Gjensidige forsikring på ca kr 2 500,-.
- Renovasjonsetaten byttet ut en ødelagt søppelcontainer etter flere purringer.
- Renovasjonsetaten malte yttersiden av portaldøren etter fotobevis, da de var ansvarlige for å ha forårsaket hakk i denne.



- Det har blitt gjennomført befarings- og gjennomgang med Anticimex skadedyrkontroll utvendig og innvendig av gården. Det ble påpekt viktigheten av ikke å ha søppel eller annet skrot utenfor søppelcontainerne, da det er stor aktivitet av rotter og mus i Therese gaten ved gamle vannrør.
- Brystpanelet i portalen ble reparert og malt i riktig beige-farge, da brannsikringen utført av Oslo Brannsikring ble gjort feil i 2017. Dette var også tidligere styret blitt gjort klar over, men fremdrift i dette arbeidet var stoppet opp. Selve jobben med oppfølging ble større enn ønskelig da Oslo Brannsikring startet opp med å skrape ned profiler i panelet, som vi stoppet før skadeverket ble for stort. Utgiftene til dette gikk på garantien, da sittende styre oppdaget dette to måneder før garantien utløp.
- Da leietaker i næringslokalet slo ut vifte, lagde et større hull i portalveggen og satt inn en løs vifte uten tillatelse, berørte dette spesielt to seksjoner hvor beboere ble holdt våkne om natten i helgen. Hullet i veggen er nå murt og lukket igjen.
- Det er gjennomført 2 dugnader; 2 dager både vår og høst.
- Sebra Forvaltning har byttet regnskaps- og fakturaprogram fra Visma til Flow, som styret har måttet sette seg i.
- Styret har startet opp en god dialog med styret i Ullevålsveien 91, hvor vi også får gode tips om riktig vedlikehold av gården (bl.a. malingfarger og -typer) av styreleder Kirsti Skulberg, som er møbelsnekker, interiørarkitekt MNIL, master bygningsvern AHO og privatpraktiserende bygningsantikvar.
- Vi har også hatt en gjennomgang med Ren Service som har vask av begge trappeoppgangene. Ren Service er også ansvarlig for skifte av matter.
- Styret har i samarbeid med sameier Erik L'Estrange innhentet tilbud om mulig nytt abonnement for TV/internett for sameiet. Arbeidet er ikke avsluttet.
- Det vil bli montert AC-anlegg i næringslokalet mot bakgården. Dette vil medføre mindre støy når anlegget er i drift p.g.a redusert behov for vanlig ventilasjon. Bruken er begrenset til mandag – fredag: 09.00 – 17.00, med unntak av helligdager og røde dager.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.19 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2019 var totalt kr 1 111 212.

Dette er kr 327 76 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes innbetaling av andeler av særfordelt lån av fire seksjoner.

Kostnadene i 2019 var totalt kr 503 832.

Dette er kr 54 648 mindre enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes lavere vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften året 2019 viser et positivt årsresultat på kr 512 224.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2019 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



BUDSJETT 2020

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2020. Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på en 5% økning i felleskostnader. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 63 504. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2019.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2020 på 3,5 %. Det er meldt om generelt høyere premier i hele bransjen, i gjennomsnitt 10%. Dette er tatt høyde for i budsjettet.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 4,6 % i 2020.

Vann- og avløpsavgiften økes med 10,5 % i 2020.

Feieavgiften og tilsynsgebyret reduseres med 7,5% i 2020.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 25.03.2020
Styret i Sameiet Ullevålsveien 89

Lise Olaevsen /s/
Styreleder

Geir Morten Espeland /s/
Styremedlem

Henning H. Krohnstad /s/
Styremedlem



Årsoppgjør rapport

Sameiet Ullevålsveien 89

2019



Sameiet Ullevålsveien 89

Resultatregnskap 2019

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Inntekter:				
Felleskostnader		548 388	548 366	522 288
Diverse inntekter		258 252	0	0
Avdrag og renter på lån		284 868	284 874	240 413
Dugnadsgebyr		19 200	9 000	7 800
Strøm		504	500	504
Sum inntekter	2	1 111 212	842 740	771 005
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	247 065	249 100	249 985
Vedlikeholdskostnader	5	32 188	112 000	1 375 104
Honorarer	6	77 949	48 000	162 788
Forsikringer	7	76 662	80 000	66 831
Andre kostnader	8	24 328	23 740	18 408
Tap på fordringer		0	0	30 376
Sum kostnader		503 832	558 480	1 949 132
Driftsresultat		607 380	284 260	-1 178 128
Finansinntekter	9	9 206	0	10 406
Finanskostnader	10	104 362	99 800	101 165
Sum finansinnt.- og kostnader		-95 156	-99 800	-90 759
Resultat		512 224	184 460	-1 268 887
Avdrag		436 758	367 798	120 457
Resultat etter avdrag		75 466	-183 338	-1 389 344



Sameiet Ullevålsveien 89

Balanse

	Note	2019	2018
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		7 898	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		48 982	126 298
Bank	11	439 497	342 932
Sum omløpsmidler		496 377	469 230
Sum eiendeler		496 377	469 230
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 654 408	-2 166 632
Sum egenkapital	12	-1 654 408	-2 166 632
Langsiktig gjeld:			
Lån		2 022 914	2 459 642
Sum langsiktig gjeld	13	2 022 914	2 459 642
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		94 089	88 577
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 889	81 353
Påløpte kostnader		5 703	5 311
Annen kortsiktig gjeld		1 190	980
Sum kortsiktig gjeld		127 871	176 221
Sum gjeld og egenkapital		496 377	469 230
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		496 377	469 230
Kortsiktig gjeld		127 871	176 221
Sum Arbeidskapital		368 506	293 010

OSLO, 25.03.2020
Sameiet Ullevålsveien 89

Lise Olavesen /s/
Styrets leder

Geir Morten Espeland /s/
Styremedlem

Henning Harham Krohnstad /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2019 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	548 388
Innbetaling særfordelt lån	258 252
Avdrag og renter på lån	284 868
Diverse driftsinntekter	19 200
Strøm	504
Sum inntekter	1 111 212

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Styrehonorar	40 000
Sum lønnskostnader	45 640

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	119 725
Renhold	30 870
Strøm/nettleie	48 368
Tv, bredbånd	48 101
Sum driftskostnader	247 065



Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	8 087
Vedlikehold brannvernanlegg	5 625
Vedlikehold bygninger	15 960
Vedlikehold elektrisk anlegg	1 731
Vedlikehold uteanlegg	786
Sum vedlikeholdskostnader	32 188

Note 6 Honorarer

Andre honorar	6 338
Forretningsførsel	32 986
Konsulenthonorar	34 250
Revisjonshonorar	4 375
Sum honorarer	77 949

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	76 662
Sum forsikring	76 662

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	5 652
Datakostnader	1 250
Diverse kostnader	1 421
Kontingenter	990
Porto/kopi/arkiv	4 932
Årsmøte	10 084
Sum andre kostnader	24 328

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	8 965
Annen renteinntekt	50
Renteinntekt, bank	191
Sum finansinntekter	9 206



Note 10 Finanskostnader

Annen finanskostnad	70
Rentekostnader lån, Handelsbanken	64 337
Omkostninger lån, Handelsbanken	900
Omkostninger lån, særfordelt lån Fornebubanken	1 141
Rentekostnader lån, særfordelt lån Fornebubanken	37 914
Sum finanskostnader	104 362

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto	439 497
Sum bankinnskudd	439 497

Note 12 Egenkapital

	01.01.2019	Bevegelse	31.12.2019
Annen egenkapital	-2 166 632	512 224	-1 654 408
Sum egenkapital	-2 166 632	512 224	-1 654 408

Note 13 Langsiktig gjeld

Særfordelt lån, Fornebubanken 1450.12.96490	391 850
Mellomregning, særfordelt lån	13 085
Felleslån, Handelsbanken 8397.71.68905	1 617 978
Sum langsiktig gjeld	2 022 914

Lån 1450.12.96490 i Fornebubanken er et annuitetslån som er beregnet innfridd den 01.01.2026. Dette er et særfordelt lån. Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 6 391

Effektiv rente pr. 31.12.19: 6,65 %
Avdrag i 2019: 341 447

Lån 8397.71.68905 i Handelsbanken er et annuitetslån som er beregnet innfridd 01.11.2032. Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 959 627

Effektiv rente pr. 31.12.19: 4,15 %
Avdrag i 2019: 95 281



Sameiet Ullevålsveien 89

Budsjett 2020

	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018
Inntekter:				
Felleskostnader	575 784	548 388	548 366	522 288
Diverse inntekter	0	258 252	0	0
Avdrag og renter på lån	238 500	284 868	284 874	240 413
Dugnadsgebyr	9 000	19 200	9 000	7 800
Strøm	500	504	500	504
Sum inntekter	823 784	1 111 212	842 740	771 005
Kostnader:				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	260 300	247 065	249 100	249 985
Vedlikeholdskostnader	139 400	32 188	112 000	1 375 104
Honorarer	111 400	77 949	48 000	162 788
Forsikringer	94 300	76 662	80 000	66 831
Andre kostnader	24 240	24 328	23 740	18 408
Tap på fordringer	0	0	0	30 376
Sum kostnader	675 280	503 832	558 480	1 949 132
Driftsresultat	148 504	607 380	284 260	-1 178 128
Finansinntekter	0	9 206	0	10 406
Finanskostnader	85 000	104 362	99 800	101 165
Sum finansinnt.- og kostnader	-85 000	-95 156	-99 800	-90 759
Resultat	63 504	512 224	184 460	-1 268 887
Avdrag	183 899	436 758	183 899	120 457
Resultat etter avdrag	-120 395	75 466	561	-1 389 344



Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 89

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullevålsveien 89s årsregnskap som viser et overskudd på kr 512 224. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 26.03.2020
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Vedlegg 1

Styret redegjørelse:

Bakgrunn for tiltakene

Det er styrets samlede anbefaling å gjennomføre vedlikehold, rehabilitering og reparasjon av fasade (i bakgård), nedløp, tak og takterrasse. Anbefalingen er på bakgrunn av råd fra Oslo Byggkontroll AS v/Kim Abrahamsen jfr. følgende punkter Konklusjon (Pipeløp, Fasade, Takterrasser),

Tilstandsregistrering pkt 4 og 17, samt strakstiltak i vedlagte «Vedlikeholdsplan – FDV» revidert senest 15.10.2019. Det er i samråd med Abrahamsen innhentet tilbud fra tre tilbydere. Styret gikk videre med Malmesterne AS, som har kommet med et siste tilbud. Siste tilbud er p.t. på ca 740 000,- inkl. mva, men er fremdeles under avklaring på enkelte punkter. Det har vært forhandlet med utgangspunkt i tilbud pålydende ca 820 000. Tilbudet er gitt iht. kontrakt NS 8406 som medfører at endelig kost kan overstige tilbud med inntil 15 %. Abrahamsen vil støtte styret med utarbeidelse av kontrakt for jobben.



Vedlegg 2

Seksjonsnummer	bolignummer	Mnd. FK		50 458		Årlig særford. lån og renter		82 000		Årlig felleslån og renter		249 380		Beregnet tot. kost.	
		Brøk	FK fordelt	Lån IN	Lån IN	Avdrag og renter HB	Avdrag og renter HB	FK, lån og dugnad							
1		35	1 276,96	441	525,93		2 344,15								
2	H0101	79	2 882,28	0	1 187,09		4 169,37								
3		130	4 742,99	1 639	1 953,45		8 435,43								
4	H0101	47	1 714,77	593	706,25		3 113,58								
5	H0201	79	2 882,28	996	1 187,09		5 165,38								
6	H0202	139	5 071,35	0	2 088,69		7 260,04								
7	H0201	82	2 991,73	1 034	1 232,17		5 357,73								
8	H0301	79	2 882,28	0	1 187,09		4 169,37								
9	H0302	139	5 071,35	0	2 088,69		7 260,04								
10	H0301	82	2 991,73	1 034	1 232,17		5 357,73								
11	H0401	79	2 882,28	0	1 187,09		4 169,37								
12	H0402	69	2 517,43	870	1 036,83		4 524,19								
13	H0402	82	2 991,73	0	1 232,17		4 323,91								
14	H0501	96	3 502,52	0	1 442,55		5 045,06								
15	H0501	96	3 502,52	0	1 442,55		5 045,06								
16	H0401	70	2 553,92	0	1 051,86		3 705,77								
		1 383		6 833	20 782		79 446,20								
	IN BRØK	542													

100 kr per seksjon per måned i dugnadsbidrag

Beregningen viser anslått oppdaterte kostnader ved øking av felleslån (gul kolonne) på kr 900 000. Kolonnen til høyre viser anslått nye totale månedlige kostnader.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no