



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		902 326	897 269
Sum inntekter		902 326	897 269
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		558 832	1 528 991
Sum kostnader		615 882	1 574 631
Driftsresultat		286 444	-677 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3	408
Annen finansinntekt		8 410	9 148
Sum finansinntekter		8 413	9 556
Annen rentekostnad		99 558	96 367
Annen finanskostnad		1 764	7 000
Sum finanskostnader		101 322	103 367
Netto finans		-92 910	-93 810
Ordinært resultat før skattekostnad		193 534	-771 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 534	-771 172
Årsresultat		193 534	-771 172
Totalresultat		193 534	-771 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			2
Andre fordringer		153 638	136 878
Sum fordringer		153 638	136 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 839	225 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 839	225 280
Sum omløpsmidler		395 477	362 159
SUM EIENDELER		395 477	362 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 232 046	-2 425 580
Sum opptjent egenkapital		-2 232 046	-2 425 580
Sum egenkapital		-2 232 046	-2 425 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 568 482	2 738 884
Sum annen langsiktig gjeld		2 568 482	2 738 884
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 384	26 261
Annen kortsiktig gjeld		54 656	22 594
Sum kortsiktig gjeld		59 041	48 855
Sum gjeld		2 627 523	2 787 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 477	362 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625238

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 985 222 568
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		902 326	897 269
Sum inntekter		902 326	897 269
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		558 832	1 528 991
Sum kostnader		615 882	1 574 631
Driftsresultat		286 444	-677 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		408
Annen finansinntekt		8 410	9 148
Sum finansinntekter		8 413	9 556
Annen rentekostnad		99 558	96 367
Annen finanskostnad		1 764	7 000
Sum finanskostnader		101 322	103 367
Netto finans		-92 910	-93 810
Ordinært resultat før skattekostnad		193 534	-771 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 534	-771 172
Årsresultat		193 534	-771 172
Totalresultat		193 534	-771 172



Organisasjonsnr: 985 222 568
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			2
Andre fordringer		153 638	136 878
Sum fordringer		153 638	136 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 839	225 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 839	225 280
Sum omløpsmidler		395 477	362 159
SUM EIENDELER		395 477	362 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 232 046	-2 425 580
Sum opptjent egenkapital		-2 232 046	-2 425 580



Sum egenkapital	-2 232 046	-2 425 580
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 568 482	2 738 884
Sum annen langsiktig gjeld	2 568 482	2 738 884
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 384	26 261
Annen kortsiktig gjeld	54 656	22 594
Sum kortsiktig gjeld	59 041	48 855
Sum gjeld	2 627 523	2 787 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	395 477	362 159



Organisasjonsnr: 985 222 568
SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 89

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

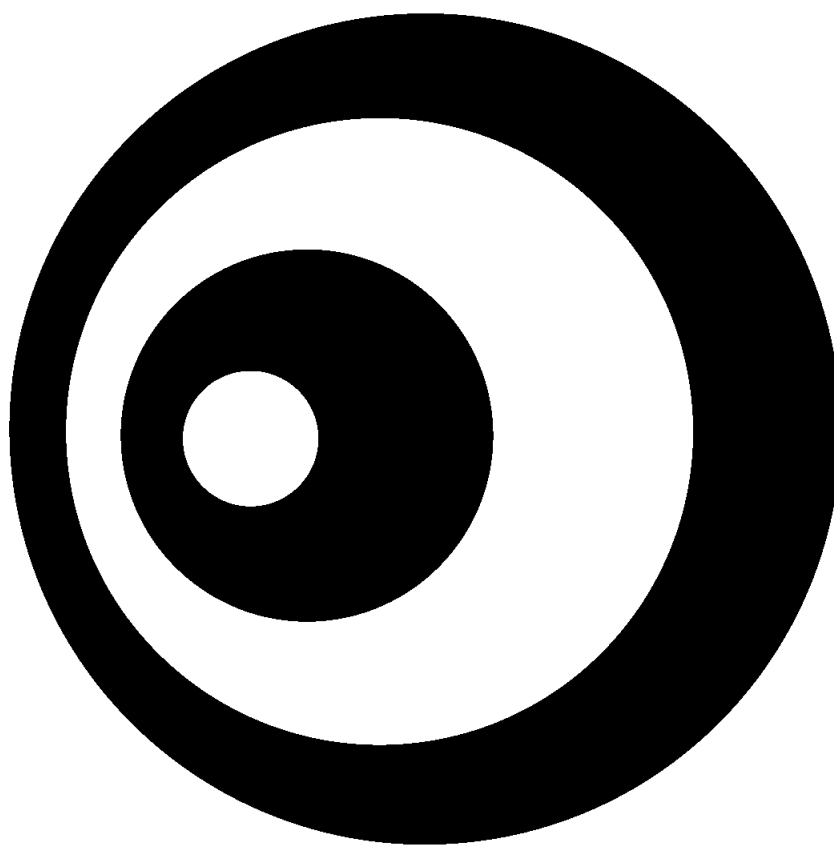
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



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.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2022 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)

Fullmakten sendes til styret i sameiet.





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Ullevålsveien 89 avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 18.00 digitalt på møteplattformen Teams.

Bli med fra datamaskin eller mobilapp

[Klikk her for å delta i møtet](#)

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMMEDE SAKER

- A) Sak meldt inn av Roar Brækhus.

Jeg vil med dette melde inn følgende sak til behandling på årsmøtet 11.05.22:

Vifteanlegget Oslo Raw har montert i bakgården er konstruert for at avtrekksluften skal føres opp til hustaket, men koblingen mellom vifte og avtrekksrør står uferdig. Dette skaper et helt unødvendig støyproblem, så jeg vil be om at årsmøtet fatter vedtak om at anlegget ferdigstilles.

Normalt burde et slikt vedtak rettes mot Oslo Raw, og kostnadene for utbedringen ville da også falle på dem. Nå er det imidlertid mye som tyder på at Oslo Raw opprinnelig installerte anlegget forskriftsmessig, men at et tidligere styre deretter besluttet å kutte koblingen mellom vifte og avtrekksrør. Årsaken til dette var – om jeg har forstått saken riktig – at beboeren i en av loftsleilighetene ikke ønsket å ha avtrekket i nærheten av sin terrasse.

Anlegget er dimensjonert for å løfte avtrekksluften opp fem etasjer, og riktig utført vil lufttrykk og lydnivå ved utslippspunktet være minimalt. Når luften dumpes rett ut i bakgården blir trykket alt for høyt, og støyen tilsvarende. Dette er ikke akseptabelt: Styret kan godkjenne oppføringen av et slikt anlegg, eller det kan velge å forby det, men et styre har ingen rett til å sabotere installasjonens funksjonalitet i den hensikt å spare enkelte beboere for en liten belastning når man med dette påfører andre en vesentlig større.

Dersom det er vårt eget (tidligere) styre som er årsak til anleggets nåværende tilstand, vil det åpenbart være urimelig å kreve at Oslo Raw bekoster utbedringen. Jeg foreslår derfor at sameiet betaler for å få arbeidet utført, men at styret i etterkant prøver bringe på det rene



hvem som har ansvar for – og må bære den økonomiske byrden av – det stykket hærverk som her er utført.

De som ikke er plaget av støyen ville sikkert ha foretrukket at kostnaden ikke på noe tidspunkt ble belastet sameiet, men å avklare saksforløpet vil ta tid, og jeg mener at vi som bor nær anlegget nå må kunne forlange en rask løsning. Om dette da ender med å påføre sameiet en helt unødvendig utgift tror jeg vi bare må akseptere at det er kostnader forbundet med gi feil personer styreverv, og heller glede oss over at vi nå, endelig, har en styreleder som er tilliten verdig - det er virkelig ingen selvfølge.

Styrets innstilling: Styret ønsker at saken gjennomgås på årsmøtet og at årsmøtet blir enige om videre prosess som påtroppende styre følger opp.

B) Sak meldt inn av Geir Morten Espeland

Forslag om å gjøre om felleslånet til et in (særfordelt)-lån for å tilrettelegge for individuell nedbetaling av lånet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av to styremedlemmer for 2 år

Øvrige styreverv er ikke oppe til gjenvalg dette året.

Oslo, 27.04.22
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 kontroll mot eierliste ved pålogging til Teamsmøtet.



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 12. mai 2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Milan Nikolic	2021 (2 år)
Styremedlem:	Norunn Gjermundrød	2021 (1 år)
Styremedlem:	Lise Olavesen	2021 (1 år)
Varamedlem:	Geir Morten Espeland	2021 (2 år)
Varamedlem:	Ingun B Nikolic	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.

Dokumentet er elektronisk signert

**Brannsikringsutstyr:**

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

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til Telia på telia.no eller telefon: 21 90 07 30.

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 forsikringssummer. 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 10 000.

Det ble utbetalt kr 8 413 i utbytte fra Gjensidige i 2021.

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

Siden siste årsmøte har det blitt avholdt fire styremøter. Videre har styret utført følgende vedlikeholdsarbeid:

- Pusset opp grunnmuren mot gaten på hele bygningen
- Fliselagt inngangstrinnet i oppgang B med originalfliser
- Pusset opp det øverste vinduet i oppgang B
- Støpt gulv under vasken i kjelleren for å unngå at det kommer skadedyr
- Skiftet taklampe i oppgang A
- Skiftet dørmatter til alle seksjonene
- Avholdt høstdugnad 19.10.2021
- Anticimex har hatt gjennomgang og sjekk for skadedyr på eiendommen
- Oppstart av spyling og vedlikehold av soilrør i sameiet med Rørlegger sentralen AS
- Igangsatt sjekk av lamper i oppgang B for følere (av/på lys)
- Bevart en rekke e-poster fra beboere i sameiet

Dokumentet er elektronisk signert



Styret har i tillegg planlagt vårdugnad torsdag 28. april 2022.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 902 326.

Dette er kr 27 206 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes avregning av innlån.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 717 204.

Dette er kr 8 642 mindre enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes utbetaling av utbytte fra Gjensidige som ikke var budsjettet.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 193 534.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 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 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på en 6 % økning i felleskostnader. Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 72 444. Forøvrig 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 en økning av energikostnadene på 10% sammenlignet med regnskapet for 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 15,0 %.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2022.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.

Tilsynsgebyr for feiling fastsettes til kr. 171 i 2022.

Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2022.

Øvrige driftskostnader:

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

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 25.04.22.
Styret i Sameiet Ullevålsveien 89

Milan Nikolic
Styreleder

Norunn Gjermundrød
Styremedlem

Lise Olavesen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Ullevålsveien 89

2021

Sameiet Ullevålsveien 89 Org.nr. 985222568

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Ullevålsveien 89

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		628 056	627 120	603 804
Avdrag og renter på lån		267 670	238 500	286 023
Dugnadsgelyr		6 600	9 000	7 400
Strøm		0	500	42
Sum inntekter	2	902 326	875 120	897 269
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	57 050	57 050	45 640
Driftskostnader	4	292 250	270 000	246 024
Vedlikeholdskostnader	5	107 295	87 000	1 144 244
Honorarer	6	43 922	59 800	45 289
Forsikringer	7	83 286	94 300	76 654
Andre kostnader	8	32 079	27 500	16 780
Sum kostnader		615 882	595 650	1 574 631
Driftsresultat		286 444	279 470	-677 362
Finansinntekter	9	8 413	0	9 556
Finanskostnader	10	101 322	104 500	103 367
Sum finansinnt.- og kostnader		-92 910	-104 500	-93 810
Resultat		193 534	174 970	-771 172
Avdrag		157 317	116 184	1 759 029
Utbetaling lån		0	0	2 475 000
Resultat etter avdrag		36 217	58 786	-55 201

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Ullevålsveien 89

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	2
Periodiserte og forskuddsbet kostnader		153 638	136 878
Bank	11	241 839	225 280
Sum omløpsmidler		395 477	362 159
Sum eiendeler		395 477	362 159
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-2 232 046	-2 425 580
Sum egenkapital	12	-2 232 046	-2 425 580
Langsiktig gjeld:			
Lån		2 568 482	2 738 884
Sum langsiktig gjeld	13	2 568 482	2 738 884
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		4 385	26 261
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 466	20 405
Paløpte renter		8 542	7 246
Annen kortsiktig gjeld		10 648	-5 057
Sum kortsiktig gjeld		59 041	48 855
Sum gjeld og egenkapital		395 477	362 159
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		395 477	362 159
Kortsiktig gjeld		59 041	48 855
Sum Arbeidskapital		336 436	313 304

OSLO, 25.04.2022
Sameiet Ullevålsveien 89

Milan Nikolic
Styrets leder

Norunn Gjermundrød
Styremedlem

Lise Olavesen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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 pakostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og pakostningstiltakene 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 felleskostnader. 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 paregnelig tap. Avsetning til paregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

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

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarende arets 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	628 056
Avdrag og renter på lån	267 670
Diverse driftsinntekter	6 600
Sum inntekter	902 326

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Styrehonorar	50 000
Sum lønnskostnader	57 050

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	1 738
Matteleie	1 745
Offentlige avgifter	131 474
Renhold	30 466
Strøm/nettleie	70 079
Tv, bredband	56 749
Sum driftskostnader	292 250

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	7 528
Vedlikehold brannvernanlegg	6 000
Vedlikehold bygninger	79 171
Vedlikehold elektrisk anlegg	8 983
Vedlikehold uteanlegg	3 501
Vedlikehold VVS	2 113
Sum vedlikeholdskostnader	107 295

Note 6 Honorarer

Andre honorar	4 750
Forretningsførsel	34 797
Revisjonshonorar	4 375
Sum honorarer	43 922

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

Note 7 Forsikring

Forsikringssskadeoppgjør	3 157
Forsikringspremie	80 129
Sum forsikring	83 286

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	6 553
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	17 371
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	4 156
Øreavrunding	9
Sum andre kostnader	32 079

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	8 410
Annen renteinntekt	3
Sum finansinntekter	8 413

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Finanskostnader

Annen finanskostnad	43
Omkostninger lån	1 722
Rentekostnader lån Fornebubanken	14 687
Rentekostnader lån Handelsbanken	84 871
Sum finanskostnader	101 322

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto	241 839
Sum bankinnskudd	241 839

Note 12 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-2 425 580	193 534	-2 232 046
Sum egenkapital	-2 425 580	193 534	-2 232 046

Note 13 Langsiktig gjeld

Særfordelt lån, Fornebubanken	189 068,91
Felleslån, Handelsbanken	2 379 413,00
Sum langsiktig gjeld	2 568 481,91

Lån 8397.71.76797 i Handelsbanken Annuitetslån/serielån med løpetid på 23 år og 7 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.21:	2 379 413
Effektiv rente pr. 31.12.21:	3,62 %
Avdrag i 2021:	64 666

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 2 021 424

Lån 1450.12.96490 i Fornebubanken er et annuitetslån som er beregnet innfridd den 01.01.2026. Dette er et særfordelt lån. Lånet forfaller innen 5 år.

Lånesaldo pr. 31.12.21	189 068,91
Effektiv rente pr 31.12.21	5,45%
Avdrag i 2021	92 651,10

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Ullevålsveien 89

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	665 808	628 056	627 120	603 804
Avdrag og renter på lån	200 998	267 670	238 500	286 023
Dugnadsgjebyr	19 200	6 600	9 000	7 400
Strøm	500	0	500	42
Sum inntekter	886 506	902 326	875 120	897 269
Kostnader:				
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	45 640
Driftskostnader	313 400	292 250	270 000	246 024
Vedlikeholdskostnader	273 500	107 295	87 000	1 144 244
Honorarer	60 800	43 922	59 800	45 289
Forsikringer	122 000	83 286	94 300	76 654
Andre kostnader	33 600	32 079	27 500	16 780
Sum kostnader	860 350	615 882	595 650	1 574 631
Driftsresultat	26 156	286 444	279 470	-677 362
Finansinntekter	0	8 413	0	9 556
Finanskostnader	98 600	101 322	104 500	103 367
Sum finansinnt.- og kostnader	-98 600	-92 910	-104 500	-93 810
Resultat	-72 444	193 534	174 970	-771 172
Avdrag	116 184	157 317	116 184	1 759 029
Utbetaling lån	0	0	0	2 475 000
Resultat etter avdrag	-188 628	36 217	58 786	-55 201

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning 20...

Name
Olavesen, Lise

Date
2022-04-26

Identification

 bankID[™]
PA MOBIL Olavesen, Lise

Name
Nikolic, Milan

Date
2022-04-26

Identification

 bankID[™]
PA MOBIL Nikolic, Milan

Name
Gjermundrød, Norunn

Date
2022-04-26

Identification

 bankID[™] Gjermundrød, Norunn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Ullevålsveien 89

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullevålsveien 89s årsregnskap som viser et overskudd på kr 193 534. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 avvirket.

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 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>.

Lillestrøm, 27. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

27.04.2022 18.37.54

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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