



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 320
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5
Forretningsadresse: 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: Espen Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 575 364	1 511 352
Sum inntekter		1 575 364	1 511 352
Kostnader			
Lønnskostnad		69 601	61 656
Annen driftskostnad		1 234 122	1 517 070
Sum kostnader		1 303 723	1 578 726
Driftsresultat		271 641	-67 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88	817
Annen finansinntekt		10 113	10 109
Sum finansinntekter		10 201	10 926
Annen rentekostnad		4 923	10 147
Annen finanskostnad		660	720
Sum finanskostnader		5 583	10 867
Netto finans		4 618	59
Ordinært resultat før skattekostnad		276 259	-67 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 259	-67 315
Årsresultat		276 259	-67 315
Totalresultat		276 259	-67 315



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			
Andre fordringer		208 352	185 122
Sum fordringer		208 352	185 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 929	179 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 929	179 120
Sum omløpsmidler		528 281	364 242
SUM EIENDELER		528 281	364 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		242 159	-34 100
Sum opptjent egenkapital		242 159	-34 100
Sum egenkapital		242 159	-34 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 346	199 936
Sum annen langsiktig gjeld		81 346	199 936
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 934	38 750
Annen kortsiktig gjeld		117 842	159 657
Sum kortsiktig gjeld		204 776	198 407
Sum gjeld		286 122	398 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		528 281	364 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 814826

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 320
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5
Forretningsadresse: 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: Espen Kjelsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 987 444 320
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 575 364	1 511 352
Sum inntekter		1 575 364	1 511 352
Kostnader			
Lønnskostnad		69 601	61 656
Annen driftskostnad		1 234 122	1 517 070
Sum kostnader		1 303 723	1 578 726
Driftsresultat		271 641	-67 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88	817
Annen finansinntekt		10 113	10 109
Sum finansinntekter		10 201	10 926
Annen rentekostnad		4 923	10 147
Annen finanskostnad		660	720
Sum finanskostnader		5 583	10 867
Netto finans		4 618	59
Ordinært resultat før skattekostnad		276 259	-67 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		276 259	-67 315
Årsresultat		276 259	-67 315
Totalresultat		276 259	-67 315



Organisasjonsnr: 987 444 320
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

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			
Andre fordringer		208 352	185 122
Sum fordringer		208 352	185 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		319 929	179 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 929	179 120
Sum omløpsmidler		528 281	364 242
SUM EIENDELER		528 281	364 242
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		242 159	-34 100
Sum opptjent egenkapital		242 159	-34 100



Sum egenkapital	242 159	-34 100
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 346	199 936
Sum annen langsiktig gjeld	81 346	199 936
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	86 934	38 750
Annen kortsiktig gjeld	117 842	159 657
Sum kortsiktig gjeld	204 776	198 407
Sum gjeld	286 122	398 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	528 281	364 242



Organisasjonsnr: 987 444 320
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

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



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 2.6.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder: Mona Johanne Bringsvor	2021-2023 (2år)
Styremedlem: Knut Christian Møller	2021-2023 (2år)
Styremedlem: Torgeir Storø	2021-2022 (1år)
Varamedlem: Marianne Haanæs	2021-2023 (2år)
Varamedlem: Yngve Jan Løberg	2021-2022 (1år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 22 seksjoner, 1 garasje- og 21 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr: 28 bruksnr: 273 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987 444 320.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd 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 1 lån i Handelsbanken.

Det er et annuitetslån med flytende rente. Det er ikke avtalt avdragsfri periode. Lånet forventes å være innfridd i år 2022.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS.

Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til telefon nummer 22 38 38 38 eller e-post adressen post@gardreform.no.

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.

Dokumentet er elektronisk signert



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:

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia/GET på www.telia.no.

Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 58766038.

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 verdøkninger 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

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 9 859 for 2020.

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

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

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.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARBEID

Drift og vedlikehold:

Styret har i løpet av 2021 avholdt 8 styremøter.

Vedlikeholds behov:

Etter at garasjeanlegget er blitt tettet og oppusset og fasadene mot øst, vest og nord er vedlikeholdt og nymalt har det dukket opp flere større behov for mer vedlikehold.

Det største behovet er utskifting av takvinduer i midtleilighetene. Det er lekkasjer noen steder, bl.a. på fellesrommet og i en leilighet. Den byggemåte som er valgt er ikke gunstig og alt fra lapping, som ikke løser problemet på sikt, eller total ombygging kan komme på tale. Styret søker hjelp fra håndverkere som er spesialister på slikt.

Det er også avdekket lekkasjer i taket over bodene innenfor garasjen. Det har lenge vært fukt i disse bodene og i vinter kortsluttet vannet det elektriske anlegget. Her er det behov for fjerning av asfalten over og tetting, tilsvarende det vi gjorde med garasjen. Dette er også et relativt stort prosjekt.

Terrassedøren og vinduet mot den nordvendte terrassen i 5. etg. er råttne og må skiftes.

Vi har også erfart at enkelte av vinduene i leilighetene er dårlige. Her har det vist seg at vi ikke lengre får deler til de vinduene som er benyttet og derfor må skifte hele vinduer.

Vi har også i flere år også arbeidet med å finne sklisikre fliser til inngangspartiet. Dette står også på vedlikeholdsplanen.

Bygget vårt er over tretti år og behovet for generelt vedlikehold vil øke i fremtiden.

Alarmsystem garasjen:

Anlegget fungerer veldig bra og vi har hatt få episoder og utrykninger. Alarmen er tilknyttet Verisure. Garasjen er helsikret for brann døgnet rundt. Verisure har kamera slik at de har mulighet å se hva som skjer ved et evt. brann eller innbrudd.

Kloakken:

Etter mange oppfordringer i både 2020 2021 og rundskriv har kloakken fungert bra i 2021. Styret har hengt opp et skriv om dette i heisen. Dette har virket forebyggende. Håper dette vil fortsette i 2022. Da vi nå har fått flere nye beboer i sameiet vil vi passe på at de også får den informasjonen som trengs.

Ladestasjon El-biler:

Ladepunktene i garasjen går via sikringsboksen til hver enkelt. Montering bekostes av den enkelte. Se §18 i Vedtektene.

Handicap parkering:

Handicap parkering er en plass nærmest hovedinngang. Se også §17 i Vedtektene.

Søppelboden:

Husk å holde søppelboden ryddig og låst.

Garasjen:

Garasjeporten fungerer nå tilfredsstillende og har jevnlig ettersyn. Fjærer ble byttet.

Dokumentet er elektronisk signert

**Service ventilasjon / ORAS:**

Det gjennomføres årlig vedlikehold av systemet.

Fellesarealene:

Teppene i både korridorene og fellesstuen er rensset som avtalt. Vinduspuss og annen rengjøring er utført tilfredsstillende Mallik AS

Rømningsveier:

Her ble det fjernet trær og busker i sør.

Styret ser også på muligheten til rømningsvei i 1 etg. gjennom gjerdet mot Trollskogen Borettslag

Trær og busker i Ullernskogen:

Styret er fortsatt ikke fornøyd med vedlikehold i forhold til avtale og jobber fortsatt med å få skogen mot sjøen lavere slik at våre sameiere kan nyte solen og utsikten.

Brannvern:

Batteriskifte av brannvarslere i korridorene utføres. Alle slukningsapparatene i fellesområdet skal være holdbare. Hver enkelt har ansvar for brannvern og ettersyn i egen leilighet.

Vårdugnad:

Denne våren fikk vi utført felles dugnad.

Høstdugnad/vedlikehold:

Høstdugnad ble ikke utført grunnet Corona Epidemien.

Vi vil takke Knut, Torgeir og Yngve spesielt som har utført forefallende arbeid, små og store reparasjoner hele 2021.

De har også ved flere anledninger hjulpet beboere med interne saker.

Blomsterkomiteen:

Styret vil takke blomsterkomiteen for omtanken og alt arbeidet som er nedlagt i året som er gått. Blomsterkomiteen har bestått av Hanne Mathisen, Liv Gullbrekken og Mona Bringsvor.

Julebords komiteen:

Grunnet Coronaepidemien fant vi det ikke forsvarlig å av samles til julebord i Fellesstuen, som har vært en tradisjon hvert år. Isteden fikk hver og en seksjonseier en stor julekurv med masse godt og en hyggelig julehilsen. Det var ingen tvil om at sameierne satte pris på dette. Styret fikk så mange hyggelige tilbakemeldinger med på å skape et godt miljø og gode relasjoner.

2021 har det vært solgt 4 leiligheter i sameiet:

Björg Schüssler solgt til Josefin Olsson og Mattias Harrysson. Seksj.6, 1 etg.

Adrian Moripei (sønn til Trygve Petersen) solgt til Jan H Schunko Seksj.15, 3 etg.

Brit og Rolv Nicolaysen solgt til Wendy Bjonness Steen og Morten Steen. Seksj.7, 2.etg.

Bugge, først pusset opp av Christoffer Hagelund solgt til Berit og Svein Haga. Seksj.2, 1.etg.

Annet:

Vi hadde 2 dødsfall i sameiet 2021 hvor vi mistet Trygve Petersen og Johan Schüssler.

Vi mistet også Jens Wilhelmsen nå i Februar 2022. Både Johan og Jens har vært delaktige i styret i mange år. De har begge gjort en fabelaktig jobb for sameiet da de satt i styret. Sameiet har mistet 2 bautaer.

Dokumentet er elektronisk signert



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 tilstede, 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.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 1 575 364.
Dette er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 1 303 723.
Dette er på linje med budsjett.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 276 259. Etter avdrag lån er resultatet positivt på kr 157 941.

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 er vedlagt sist i årsregnskapet.

Budsjettet gir et positivt forventet årsresultat på kr 185 337 etter avdrag lån.
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 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4 %. 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 blir uendret fra 2021.
Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.
Feieavgiften og tilsynsgebyret forblir uendret fra 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



Øvrige driftskostnader:

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

Årsberetning og årsregnskapet signeres elektronisk.

Oslo, 10.02.2022

Styret
i
Styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Årsberetning signeres digitalt

Mona Johanne Bringsvor /s/
Styreleder

Torgeir Storø /s/
Styremedlem

Knut Christian Møller /s/
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

2021

SAMEIET ØVREULLERN TERRASSE 5 Org.nr. 987444320

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		1 330 848	1 330 846	1 267 436
Parkering og garasje		116 160	116 160	116 160
Avdrag og renter på lån		124 872	124 872	124 872
Strøm		3 484	2 884	2 884
Sum inntekter	2	1 575 364	1 574 762	1 511 352
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	69 601	63 896	61 656
Driftskostnader	4	805 370	720 900	673 844
Vedlikeholdskostnader	5	224 961	377 000	641 781
Honorarer	6	65 436	61 750	59 200
Forsikringer	7	92 690	93 000	88 300
Andre kostnader	8	45 664	41 100	53 946
Sum kostnader		1 303 723	1 357 646	1 578 726
Driftsresultat		271 641	217 116	-67 374
Finansinntekter	9	10 201	0	10 926
Finanskostnader	10	5 583	11 192	10 867
Sum finansinnt.- og kostnader		4 618	-11 192	59
Resultat		276 259	205 924	-67 315
Avdrag		118 318	118 318	113 805
Resultat etter avdrag		157 941	87 606	-181 120

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		208 353	185 122
Bank	11	319 929	179 120
Sum omløpsmidler		528 281	364 242
Sum eiendeler		528 281	364 242
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	242 159	-34 100
Sum egenkapital		242 159	-34 100
Langsiktig gjeld:			
Lån	13	81 346	199 936
Sum langsiktig gjeld		81 346	199 936
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		86 934	38 750
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 072	158 777
Påløpte renter		140	320
Annen kortsiktig gjeld		630	560
Sum kortsiktig gjeld		204 776	198 407
Sum gjeld og egenkapital		528 281	364 242
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		528 281	364 242
Kortsiktig gjeld		204 776	198 407
Sum Arbeidskapital		323 505	165 836

Oslo, 10.02.2022
Styret for SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Mona Johanne Bringsvør /s/
Styreleder

Torgeir Storø /s/
Styremedlem

Knut Christian Møller /s/
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 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 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 påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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 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	1 330 848
Parkering og garasje	116 160
Avdrag og renter på lån	124 872
Strøm	3 484
Sum inntekter	1 575 364

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	8 601
Styrehonorar	61 000
Sum lønnskostnader	69 601

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 153
Offentlige avgifter	179 936
Renhold	199 348
Snøbrøyting	26 102
Strøm/nettleie	207 626
Tv, bredbånd	92 262
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	8 636
Vaktmestertjeneste	87 307
Sum driftskostnader	805 370

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Porttelefonanlegg	2 995
Vedlikehold bygninger	117 019
Vedlikehold elektrisk anlegg	14 135
Vedlikehold heis	16 886
Vedlikehold uteanlegg	4 287
Vedlikehold ventilasjon	10 899
Vedlikehold VVS	58 740
Sum vedlikeholdskostnader	224 961

Note 6 Honorarer

Andre honorar	8 300
Forretningsførsel	52 736
Revisjonshonorar	4 400
Sum honorarer	65 436

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

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	92 690
Sum forsikring	92 690

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	5 659
Datakostnader	8 003
Diverse kostnader	19 296
Heis-/alarmtelefon	2 482
Heisalarm	3 894
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	4 840
Øreavrunding	-1
Sum andre kostnader	45 664

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 859
Annen renteinntekt	88
Renteinntekt, bank	254
Sum finansinntekter	10 201

Note 10 Finanskostnader

Omkostninger lån	660
Rentekostnader lån	4 923
Sum finanskostnader	5 583

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto	192 635
Høyrentekonto	127 294
Sum bankinnskudd	319 929

Note 12 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-34 100	276 259	242 159
Sum egenkapital	-34 100	276 259	242 159

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.53304 i Handelsbanken
Annuitetslån med flytende rente fra 2012 med løpetid på 10 år og 3 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12:	81 461
Effektiv rente pr. 31.12:	4,40 %
Avdrag i 2020:	118 318

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 0

Dokumentet er elektronisk signert



SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 330 846	1 330 848	1 330 846	1 267 436
Parkering og garasje	116 160	116 160	116 160	116 160
Avdrag og renter på lån	124 872	124 872	124 872	124 872
Strøm	2 884	3 484	2 884	2 884
Sum inntekter	1 574 762	1 575 364	1 574 762	1 511 352
Kostnader:				
Lønnskostnader	69 601	69 601	63 896	61 656
Driftskostnader	777 800	805 370	720 900	673 844
Vedlikeholdskostnader	237 000	224 961	377 000	641 781
Honorarer	64 050	65 436	61 750	59 200
Forsikringer	106 593	92 690	93 000	88 300
Andre kostnader	50 200	45 664	41 100	53 946
Sum kostnader	1 305 244	1 303 723	1 357 646	1 578 726
Driftsresultat	269 518	271 641	217 116	-67 374
Finansinntekter	0	10 201	0	10 926
Finanskostnader	2 720	5 583	11 192	10 867
Sum finansinnt.- og kostnader	-2 720	4 618	-11 192	59
Resultat	266 798	276 259	205 924	-67 315
Avdrag	81 461	118 318	118 318	113 805
Resultat etter avdrag	185 337	157 941	87 606	-181 120

Dokumentet er elektronisk signert



Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2021 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Dokumentet er elektronisk signert



Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Dato, 10.02.22
Sameiet Øvre Ullem Terrasse 5

Mona Bringsvor (Signerer digitalt)

Styreleder

Dokumentet er elektronisk signert



Regnsk. til sign

Name
Bringsvor, Mona Johanne

Date
2022-03-23


Identification

 **Bringsvor, Mona Johanne**

Name
Møller, Knut Christian

Date
2022-03-22

Identification

 **Møller, Knut Christian**

Name
Storø, Torgeir

Date
2022-03-22

Identification

 **Storø, Torgeir**



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



Til årsmøtet i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5s årsregnskap som viser et overskudd på kr 276 259. 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 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 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, 16. mai 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

16.05.2022 21.11.06

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.