



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 657 706  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 173 674	1 835 683
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 173 674</b>	<b>1 835 683</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 690	45 640
Annen driftskostnad		1 934 371	1 729 405
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 990 061</b>	<b>1 775 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>183 613</b>	<b>60 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		325	619
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>325</b>	<b>619</b>
Annen finanskostnad		2 500	3 415
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 500</b>	<b>3 415</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 175</b>	<b>-2 796</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>181 438</b>	<b>57 842</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>181 438</b>	<b>57 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>181 438</b>	<b>57 842</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>181 438</b>	<b>57 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		181 438	57 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>181 438</b>	<b>57 842</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 256	165 506
Sum fordringer		3 256	165 506
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		573 490	506 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		573 490	506 714
Sum omløpsmidler		576 746	672 220
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>576 746</b>	<b>672 220</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		394 161	212 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>394 161</b>	<b>212 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>394 161</b>	<b>212 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 285	117 018
Annen kortsiktig gjeld		133 300	342 479
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>182 584</b>	<b>459 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 584</b>	<b>459 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>576 746</b>	<b>672 220</b>



## **Til seksjonseierne i Ternetun 1 boligsameie**

**Velkommen til årsmøte som avholdes i perioden 12. - 20 april 2021.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ternetun 1 boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **12.04.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **20.04.2021**

Selskapsnummer: 7360 Selskapsnavn: Ternetun 1 boligsameie

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: \_\_\_\_\_

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Anne Opsahl Andersen**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 50 000,- for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 5: Ordensregler for garasje og boder – tillegg pkt. 7.6**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 6: Valg av tillitsvalgte. NB! Kun 2 styremedlemmer skal velges**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Pål Horsle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Stig Øwre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Anne-KiRoy Kristoffersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Åse MarieHauan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	HaraldLeinslie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	KristinRogneby	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Ternetun 1 boligsameie  
avholdes i perioden 12. - 20 april 2021.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Ordensregler for garasje og boder – tillegg pkt. 7.6

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Fornebu, 23.mars 2021  
Styret i Ternetun 1 boligsameie

Pål Horsle /s/

Stig Øwre /s/

Steinar Guribye /s/

Knut Heieren /s/

Anne-Ki Roy Kristoffersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Horsle	Lomviveien 28
Styremedlem	Stig Øwre	Lomviveien 22
Styremedlem	Steinar Guribye	Lomviveien 28
Styremedlem	Knut Heieren	Lomviveien 30
Styremedlem	Anne-Ki Roy Kristoffersen	Lomviveien 30
Varamedlem	Silje Øygarden	Lomviveien 28
Varamedlem	Ingri Luthen	Lomviveien 30

### Valgkomiteen

Anne Opsahl Andersen	Lomviveien 22
Helge Anders Fredheim	Lomviveien 22

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinner som vararepresentanter. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ternetun 1 boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Ternetun 1 boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916657706, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Lomviveien 22 - 30

Gårds- og bruksnummer:

41 995

Med eierseksjon forstås sameieandel 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Ternetun 1 boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styrets sammensetning

Leder Pål Horsle Lomviveien 28  
Styremedlem Steinar Guribye Lomviveien 28  
Styremedlem Knut Heieren Lomviveien 30  
Styremedlem Stig Øvre Lomviveien 22  
Styremedlem Anne-Ki Kristoffersen Lomviveien 30  
Varamedlem Silje Øygarden Lomviveien 28  
Varamedlem Ingri Luthen Lomviveien 30

### Generelt

Styret gjennomfører månedlige styremøter og har i perioden til og med februar behandlet 98 saker. Det har vært gjennomført ett ordinært årsmøte, vårdagnad, høstdagnad og julegrantenning. Alle arrangementene har blitt avholdt med ivaretagelse av smittevern hensyn. Styret har tatt initiativet til ekstra koronavask i trapper og oppganger. Styret er fornøyd med deltakelsen, men vil samtidig oppfordre til at flere deltar i vår felles verdiskaping i sameiet slik at belastningen blir bedre fordelt.

Styret har samarbeidet tett med flere andre sameier på Storøya. Ternetun 1 tok i vinter initiativet til å samle sameiene om enkelte oppgaver som er like for alle, som gressklipping, grøntoppgaver med busker, trær og blomster, snømåking og andre leveranser og serviceavtaler.

Styreleder er medlem i styret for Storøya huseierforening. Forvaltningen av de felles områdene utenfor sameiene er overtatt av de 14 boligsameiene på Storøya. Utgifter til Storøya huseierforening forventes å øke vesentlig. Dette skyldes overtakelse av meget store grøntområder og kontroll / oppfølging av lekeapparater.

### Økonomisk resultat og økonomistyring

Årsresultatet viser et overskudd på totalt ca. 180 000 kroner. Ettersom vi har erfart at sameiets økonomi er sårbar, har årsmøtet vedtatt å etablere en bufferkonto med tre innbetalinger på hver 100 000 kroner i løpet av 2021/22. Med et bufferfond får sameiet bedret likviditet og økt handlingsrom.

I 2020 har energikostnadene vært lavere enn tidligere grunnet lavere strømpriser. Styret har reforhandlet eller inngått nye avtaler med 10 leverandører slik at sameiet i alt har 26 avtaler med leverandører ved utgangen av 2020.

Sameiet tilfredsstiller nå eierseksjonslovens krav for lading av el-biler. Samtidig er det nye anlegget konstruert for å møte morgendagens krav og behov. Fjorårets installasjoner av ny el-infrastruktur og ladebokser for elbiler i garasjen har ført til bedre effekt og fordeling av forbruk. Forbruk registreres og faktureres fortsatt manuelt.

Retningslinjer for egenandel ved skader i sameiet er etablert. Ved skader under kr. 10.000 holdes skadevolder ansvarlig for utbedringskostnadene. Egenandelen for sameiet er pt 10 000 kroner.

Sameiet har ingen gjeld. Felleskostnaden for sameiet blir lave når vi trekker fra de variable energikostnadene.

**Drift og vedlikehold**

Sameiet har en rekke drifts- og serviceavtaler som er nødvendig for å vedlikeholde tekniske installasjoner og holde fellesarealer i orden (bl.a. elektro, heiser, brannsikring, ventilasjon, garasjeanlegg m/garasjedør, utearealer). Blant de største utgiftene knyttet til avtalte leveranser er vaktmestertjenester, vedlikehold av heiser og vinter- og sommervedlikehold. Årets sommer bidro sterkt til flott tilvekst i busker og grøntområder. Garasjevask ble utført i mai. For å fjerne mye vann i garasjen etter bl.a. snøsmelting har styret en flyttbar vannsuger. Den står i mellomgangen til oppgangen i nr. 24 og er til fri utlån. Styret har anskaffet ny sand i sandkassen, satt opp en enkel sittegruppe på samme sted og etterfylt med nye blomster til blomstekassen. Utsetting av avfallskontainer er populært, og den blir raskt fylt opp.

En god vaktmesteravtale er viktig for løpende ettersyn og kontroll på fellesområdene. Samtidig med inngåelse av ny vaktmesteravtale har styret reforhandlet tjenestene for beredskapsvakt, renhold, matteleie og teknisk forvaltning.

**Reklamasjoner**

Reklamasjonsfristen overfor byggherren OBOS utløper i februar 2021. Styret har utført omfattende undersøkelser for å kartlegge feil og mangler i sameiets fellesanlegg og fellesarealer og arbeidet mye med å følge opp reklamasjonssaker. Vi har også i år opplevd arbeidet som omfattende, tidkrevende og frustrerende på grunn av svak respons og trenering fra OBOS/Skanska. Styret har nådd fram i det store flertallet av saker, men opplever svært stor motstand i de gjenværende få sakene.

Reklamasjoner som ikke er endelig avklart, er i hovedsak følgende:

- Teknisk vurdering av sameiets fellesanlegg utført av innleid konsulent (Sohlberg & Toftenes AS) avdekket 22 reklamasjonspunkter. I februar 2021 gjenstår til avklaring 2 av disse 22 punktene. Dette er mangel ved brannstrategien i oppgangen fra garasjen mellom nr. 24 og nr. 26, og naturlig ventilasjon av trapperommene i alle oppgangene.
- Av andre reklamasjonssaker er vanninntrenging langs veggene i garasjen som ennå ikke utbedret tilfredsstillende. Dette vil forbli en aktiv sak også fremover.
- En særlig viktig reklamasjonssak gjelder håndtering av grunnvann og løsningen for pumpeystemet under garasjen, herunder manglende FDV-dokumentasjon om denne løsningen. Svikt i pumpeystemet kan medføre vann i garasjen og i bodene,
- Lovpålagt kontroll av sprinkleranlegget har avdekket en del mangler som nå er under planlegging for utbedring. Kontrollen avdekket også at en rekke beboere lagrer kasser o. l. så høyt at sprinkleranlegget ikke har den funksjon som kreves. Dette er påtalt til de det gjelder og vil bli fulgt opp av vaktmester fremover.
- Styret har ellers fremmet reklamasjonssaker i sameiet som dørpumper, feil plassering av ute-temperaturmåler for gulvvarmeautomatikken og defekte energimålere. Uregelmessigheter i fasaden (løse/vridde bord etc.) er også fremmet som reklamasjonssak.

Styret har fortløpende orientert sameiet når det har vært noe å melde. Reklamasjonssaker var dessuten tema på årsmøtet i juni 2020. Håndtering av alle saker knyttet til reklamasjonsfristen har vært styrets hovedprioritet det siste året.

**HMS**

Styret gjennomfører systematisk og regelmessig HMS-kontroll. Spesielt undersøkes lekeapparater og brannsikring. Fortsatt viser tilbakemelding fra kontrollrundene til vaktmester at mange oppbevarer private eiendeler i trapperom og oppganger. Brannforskriften er tydelig på at trapperom og oppganger er rømningsveier som skal holdes åpne og frie for gjenstander.



## Informasjon

Styret har fortløpende orientert sameiet om pågående saker gjennom SMS, e-post, Facebook, på hjemmesiden til sameiet eller også plakater i oppgangene. Viktig informasjon og dokumenter er lagret tilgjengelig på hjemmesiden. Fra 1. januar 2021 er VIBBO tatt i bruk som hovedkanal for informasjon i sameiet. Den tradisjonelle hjemmesiden oppdateres ikke lenger. Styret oppfordrer alle beboere til å logge seg på <https://vibbo.no/terne-tun-1>. Her vil du finne fortløpende informasjonsoppslag, vedtekter, ordensregler og retningslinjer, styrereferater og protokoller. VIBBO gir gode muligheter for direkte kommunikasjon alle veier. Facebook-siden oppdateres også jevnlig med små og store hendelser fra styret og beboere.

Sameierne finner god informasjon om alt teknisk i sin leilighet ved å logge seg inn på beboerportalen boligperm.no. Der finnes god teknisk informasjon om systemene i leiligheten og veiledning til godt vedlikehold.

Reklamasjonsfristen har nylig utløpt for de fleste, 5 år fra overtakelsesdato. Imidlertid er det fornuftig fortsatt å reklamere på graverende saker som har vært vanskelige å avdekke. Utbedring av tidligere reklamasjoner, som viser seg ikke å holde mål, har forlenget reklamasjonsfrist. I disse sakene benyttes reklamasjonsportalen <https://www.agorainattika.no/web/Ternetun1/>.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 173 674,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Økningen i forhold til budsjett er avregning/innkreving av strøm til lading av elbil, kr 49 247,-

Andre inntekter, kr 317 275 består i hovedsak av kapitalinnkalling til installering av ladeanlegg i garasjen og en liten utbetaling fra forsikringsselskapet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 990 061,-.

Dette er kr 195 061,- høyere enn budsjettet og kostnadsøkningen skyldes installasjon av el-bil ladere i garasjeanlegget. Det er krevd inn ekstra kapital til dette prosjektet, så reelt sett er driftskostnadene ca. kr 100 000,- under budsjett.

Kostnader til energi/fyring har vært lavere enn forventet på grunn av lave energipriser, mens Andre driftskostnader har vært noe høyere enn forventet.

Alt i alt er årsresultatet ca. kr 160 000,- bedre enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 181 438,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 394 161,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Bærum kommune**

Det er budsjettert med en økning av de kommunale avgiftene i Bærum kommune/Fornebu, med ca. 2% økning for vann og avløp, og ca. 13 % økning i renovasjonskostnader, i tråd med kommunens estimater.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er det budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ternetun 1 boligsameie.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Terne Tun 1 Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Terne Tun 1 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: VUKLU-KQX4-8KJ5U-WIWI-G1-CKEPA-UW03E



## TERNETUN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 916 657 706, KUNDENR. 7360

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 399	1 781 267	1 807 000	1 873 000
Innbetalinger		0	992	0	200 000
Andre inntekter	3	317 275	53 424	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 173 674</b>	<b>1 835 683</b>	<b>1 807 000</b>	<b>2 073 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 690	-5 640	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 063	-6 311	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 095	-83 670	-86 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-1 634	-73 290	-10 000	-5 000
Kontingenter		-2 730	-4 280	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-619 458	-346 357	-338 000	-350 000
Forsikringer		-84 825	-115 154	-115 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-332 838	-351 605	-354 000	-352 000
Kostnader sameie		-73 596	-62 986	-70 000	-75 000
Energi/fyring	10	-165 507	-208 137	-235 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 332	-167 231	-168 000	-168 000
Andre driftskostnader	11	-395 293	-310 384	-349 000	-424 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 990 061</b>	<b>-1 775 045</b>	<b>-1 795 000</b>	<b>-1 807 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>183 613</b>	<b>60 638</b>	<b>12 000</b>	<b>266 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	325	619	0	0
Finanskostnader	13	-2 500	-3 415	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 175</b>	<b>-2 796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>181 438</b>	<b>57 842</b>	<b>12 000</b>	<b>266 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		181 438	57 842		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		253	145
Forskuddsbetalte kostnader		3 003	25 053
Andre kortsiktige fordringer		0	2 505
Energiavregning		0	137 803
Driftskonto OBOS-banken		559 915	504 280
Sparekonto OBOS-banken		13 575	2 434
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>576 746</b>	<b>672 220</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>576 746</b>	<b>672 220</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		394 161	212 723
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>394 161</b>	<b>212 723</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 234	30 479
Leverandørgjeld		49 285	117 018
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Energiavregning	14	95 404	0
Annen kortsiktig gjeld	15	12 662	312 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>182 585</b>	<b>459 497</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>576 746</b>	<b>672 220</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.03.2021  
Styret i Ternetun 1 boligsameie

Pål Horsle /s/

Stig Øwre /s/

Steinar Guribye /s/

Knut Heieren /s/

Anne-ki Roy Kristoffersen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 404 888
TV/bredbånd	163 332
Felleskostnader	151 632
Garasje	86 400
Strøm elbil	49 247
Ekstra bod	900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 856 399</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refusjon fra Gjensidige	5 185
Korrigeringer på reskontro	90
Innskudd til el-bil infrastruktur	312 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>317 275</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 360
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 690</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 250, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 063.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 634
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 634</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 425
Drift/vedlikehold VVS	-5 566
Drift/vedlikehold elektro	-44 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 947
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 053
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-969
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-292 004
Kostnader dugnader	-206
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-619 458</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift/vann/avløp	-332 838
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-332 838</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 513
Andre fyringskostnader	-88 994
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-165 507</b>



**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 659
Verktøy og redskaper	-6 500
Driftsmateriell	-1 527
Vaktmestertjenester	-79 148
Vakthold	-14 892
Renhold ved firmaer	-119 456
Snørydding	-54 776
Gressklipping	-93 872
Andre fremmede tjenester	-2 128
Kontor- og datarekvisita	-730
Trykksaker	-1 630
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 250
Andre kontorkostnader	-350
Porto	-1 440
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-1 886
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-395 293</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>325</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 500</b>

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-360 462
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-360 462</b>

**KOSTNADER**

Techem	25 786
Administrasjon	0
Fjernvarme	239 272
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>265 058</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-95 404</b>
----------------------------	----------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 662
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 662</b>



## 5. INNKOMNE SAKER

### **Sak A. Ordensregler for garasje og boder – tillegg til pkt. 7.6:**

Styret oppfordrer alle til å holde sin del ryddig i garasjen. Bilen skal parkeres innenfor oppmerket felt.

7.6 Lagring i garasjen som bilutstyr, dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene på egen risiko. Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser eller utenfor oppmerket felt. **Utstyret skal ikke ligge på gulvet, men monteres på vegg. Oppheng for dekk og skiboks tillates på veggen dersom bilens størrelse tillater dette innenfor oppmerket plass.** Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, brannfarlige væsker og gasser under trykk i garasjer og boder.

Tillegget er markert i **fet** skrift og er fremmet av styret som styret anbefaler å vedta.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar nytt tillegg i pkt. 7.6 i Ternetun 1 ordensregler.



## 6. VAL AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Pål Horsle Lomviveien 28

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne-Ki Roy Kristoffersen Lomviveien 30

Stig Øwre Lomviveien 22

Åse Marie Hauan Lomviveien 26

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Steinar Guribye Lomviveien 28

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristin Rogneby Lomviveien 22

2. Harald Leinslie Lomviveien 30

#### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Opsahl Andersen Lomviveien 22

Knut Heieren Lomviveien 30

Silje Øygarden Lomviveien 28

I valgkomiteen for Ternetun 1 boligsameie

Anne Opsahl Andersen  
Helge Anders Fredheim



## Annem informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-post: [ternetun1@styrerommet.net](mailto:ternetun1@styrerommet.net). Styret har nå tatt i bruk VIBBO <https://vibbo.no/terne-tun-1> som sin meldings og hjemmeside. Sameiets gamle hjemmeside på [www.ternetun1.no](http://www.ternetun1.no) oppdateres ikke lenger.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Sameiet har ingen garasjeplasser til utleie, men interesserte kan ta kontakt med sameiere som disponerer garasjeplasser som ikke er i bruk. Dette blir en privatrettslig avtale mellom partene.

### Nøkler/skilt

OBOS Eiendomsforvaltning håndterer nøkkelbestilling på vegne av styret. Ekstra systemnøkler rekvireres ved henvendelse til Anda Blay: [anda.blay@obos.no](mailto:anda.blay@obos.no). Det er kun eiere av leiligheten som kan rekvirere nøkler. Ved henvendelse må du oppgi navn, adresse, nummer på nøkkelen og antall nøkler som ønskes.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Skilt til postkasser bestilles hos Posten.

### Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med techem AS om leveranse av energitjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto for fjernvarme på vegne av techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk per år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og eventuelt justeringer av akontobeløp skjer årlig.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.