



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 971 343
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ULEVANNSVEIEN 43 A
OG B
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Nedre Storgate 15
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Erik Nordskog
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	801 111	2 044 616
Sum inntekter		801 111	2 044 616
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 410	11 410
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 472 398	2 712 320
Sum kostnader		1 483 809	2 723 729
Driftsresultat		-682 698	-679 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 560	18 591
Sum finansinntekter		18 560	18 591
Annen rentekostnad		121 828	50 278
Sum finanskostnader		121 828	50 278
Netto finans		103 268	31 687
Ordinært resultat før skattekostnad		-785 965	-710 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-785 965	-710 801
Årsresultat		-785 967	-710 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-785 967	-710 800
Sum overføringer og disponeringer		-785 967	-710 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 086	0
Andre fordringer		18 247	48 408
Sum fordringer		22 333	48 408
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 242	1 468 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 242	1 468 299
Sum omløpsmidler		633 575	1 516 706
SUM EIENDELER		633 575	1 516 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 318 473	-532 506
Sum opptjent egenkapital		-1 318 473	-532 506
Sum egenkapital	8	-1 318 473	-532 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 933 128	1 985 473
Sum annen langsiktig gjeld		1 933 128	1 985 473
Sum langsiktig gjeld		1 933 128	1 985 473
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 105	52 563
Annen kortsiktig gjeld		5 815	11 176
Sum kortsiktig gjeld		18 920	63 739
Sum gjeld		1 952 048	2 049 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 575	1 516 706



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443395

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 971 343
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ULEVANNSVEIEN 43 A
OG B
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Nedre Storgate 15
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Erik Nordskog
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 923 971 343
SEKSJONSSAMEIET ULEVANNSVEIEN 43 A
OG B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	801 111	2 044 616
Sum inntekter		801 111	2 044 616
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 410	11 410
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	1 472 398	2 712 320
Sum kostnader		1 483 809	2 723 729
Driftsresultat		-682 698	-679 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 560	18 591
Sum finansinntekter		18 560	18 591
Annen rentekostnad		121 828	50 278
Sum finanskostnader		121 828	50 278
Netto finans		103 268	31 687
Ordinært resultat før skattekostnad		-785 965	-710 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-785 965	-710 801
Årsresultat		-785 967	-710 800
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-785 967	-710 800
Sum overføringer og disponeringer		-785 967	-710 800



Organisasjonsnr: 923 971 343
SEKSJONSSAMEIET ULEVANNSVEIEN 43 A
OG B

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer 4 086 0
Andre fordringer 18 247 48 408
Sum fordringer 22 333 48 408

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 611 242 1 468 299
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 611 242 1 468 299

Sum omløpsmidler 633 575 1 516 706

SUM EIENDELER 633 575 1 516 706

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -1 318 473 -532 506
Sum opptjent egenkapital -1 318 473 -532 506

Sum egenkapital 8 -1 318 473 -532 506

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 9 1 933 128 1 985 473
Sum annen langsiktig gjeld 1 933 128 1 985 473

Sum langsiktig gjeld 1 933 128 1 985 473

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	13 105	52 563
Annen kortsiktig gjeld	5 815	11 176
Sum kortsiktig gjeld	18 920	63 739
Sum gjeld	1 952 048	2 049 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	633 575	1 516 706



Organisasjonsnr: 923 971 343
SEKSJONSSAMEIET ULEVANNSVEIEN 43 A
OG B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 452 967	178 294
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-785 967	-710 800
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-52 346	1 985 473
B. Endring arbeidskapital	-838 312	1 274 673
C. Arbeidskapital	614 655	1 452 967
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	633 575	1 516 706
Kortsiktig gjeld	-18 920	-63 739
C Arbeidskapital	614 655	1 452 967

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	507 124	1 870 338	486 087	511 207
Sum leieinntekt		507 124	1 870 338	486 087	511 207
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	293 987	174 278	0	0
Sum annen inntekt		293 987	174 278	0	0
Sum inntekt		801 111	2 044 616	486 087	511 207
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 410	1 410	1 410	1 410
Styreonorar	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		24 679	23 183	18 000	23 500
Kostnad eiendom/lokaler	4	38 452	21 648	27 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon		31 917	28 401	32 000	34 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	6 025	7 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 334	8 251	9 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 197 505	2 203 198	27 000	52 500
Forretningsførerhonorar		33 340	32 401	34 000	35 000
Andre honorar		12 145	289 492	5 700	19 000
TV/bredbånd		53 880	53 880	64 000	56 500
Forsikringer		48 010	42 486	48 000	52 500
Andre kostnader		1 198	3 355	2 000	2 000
Sum kostnad		1 483 809	2 723 729	285 110	320 610
Driftsresultat		-682 698	-679 113	200 977	190 597
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 560	18 591	0	0
Rentekostnad		121 828	50 278	100 104	129 104
Netto finansposter		103 268	31 687	100 104	129 104
Årsresultat		-785 967	-710 800	100 873	61 493
Overført sameiekapital		-785 967	-710 800	0	0
SUM OVERFØRINGER		-785 967	-710 800	0	0



Balanse 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 086	0
Andre kortsiktige fordringer		5 213	398
Forskuddsbetalte kostnader		13 034	48 010
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		611 242	1 468 299
Sum omløpsmidler		633 575	1 516 706
SUM EIENDELER		633 575	1 516 706

1587 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B Org. nr 923971343



Balanse 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 318 473	-532 506
Sum opptjent egenkapital		-1 318 473	-532 506
Sum egenkapital	8	-1 318 473	-532 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 933 128	1 985 473
Sum langsiktig gjeld		1 933 128	1 985 473
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 125
Leverandørgjeld		13 105	52 563
Påløpne renter		1 104	582
Annen kortsiktig gjeld		4 711	6 469
Sum kortsiktig gjeld		18 920	63 739
Sum gjeld		1 952 048	2 049 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 575	1 516 706

Sted: _____

Dato: _____

Erik Nordskog
Styreleder_____
Lene C Furulund
Styremedlem_____
Husan Huseyn Can
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Eiendommen

Eiendommene ligger på g.nr. 237, b.nr. 502 i Drammen kommune. Tomten har et areal på 2.424,8 kvm. Bygningene er forsikret i IF Skadeforsikring på polise nummer SP2378616.4.1.



Noter årsregnskap 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	266 136	274 774
3610 Sameieinnbetalinger	7 000	1 500 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	59 880	59 880
3650 Innkrevde felleskostn. renter	119 504	19 914
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	54 604	15 770
Sum	507 124	1 870 338

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	293 987	174 278
Sum	293 987	174 278

Konto 3990 gjelder innbetaling fra utbygger Mikkelsbråten eiendom.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	10 000	10 000
Sum	11 410	11 410

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 750	407
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 702	21 241
Sum	38 452	21 648

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	0	400
Sum	5 938	6 025

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	3 491	708
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	234	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	389
6552 Driftsmateriell	21 609	7 154
Sum	25 334	8 251

1587 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B Org. nr. 923971343



Noter årsregnskap 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 099 972	2 111 851
6603 Vedlikehold elektro	4 150	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 861	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	11 137
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	6 475
6641 Malerarbeider	952	110
6648 Vedlikehold dører og porter	0	73 625
6665 Drift VVS	10 850	0
6668 Drift ventilasjon	76 720	0
Sum	1 197 505	2 203 198



Noter årsregnskap 2023 Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppjent egenkapital			
Årets resultat	-532 506	-785 967	-1 318 473
Sum opptjent egenkapital	-532 506	-785 967	-1 318 473
Sum egenkapital	-532 506	-785 967	-1 318 473

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering
Lånummer:	16366307420
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 985 473
Avdrag i perioden:	52 346
Lånesaldo 31.12:	1 933 128
Saldo 5 år frem i tid:	1 638 318

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366307420	8	195 591	1 564 728
	2	184 198	368 396

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.



Resultat og balanse med noter for Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Seksjonssameiet Ulevannsveien 43 A og B

Styreleder	Erik Nordskog (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Husan Huseyn Can (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Lene C Furulund (sign.)	28.02.2024