



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 349 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 382 575 | 1 660 823 |
| Sum inntekter | | 2 382 575 | 1 660 823 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 33 089 |
| Annen driftskostnad | | 685 095 | 643 299 |
| Sum kostnader | | 736 440 | 676 388 |
| Driftsresultat | | 1 646 135 | 984 435 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 51 731 | 12 290 |
| Sum finansinntekter | | 51 731 | 12 290 |
| Annen finanskostnad | | 270 471 | 110 758 |
| Sum finanskostnader | | 270 471 | 110 758 |
| Netto finans | | -218 740 | -98 468 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 427 395 | 885 967 |
| Årsresultat | | 1 427 395 | 885 967 |
| Totalresultat | | 1 427 395 | 885 967 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 427 395 | 885 967 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 427 395 | 885 967 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 42 485 000 | 42 485 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 42 485 000 | 42 485 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 42 485 000 | 42 485 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 4 657 | 3 765 |
| Sum fordringer | | 4 657 | 3 765 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 390 456 | 2 993 011 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 390 456 | 2 993 011 |
| Sum omløpsmidler | | 3 395 113 | 2 996 776 |
| SUM EIENDELER | | 45 880 113 | 45 481 776 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 24 809 542 | 23 382 147 |
| Sum opptjent egenkapital | | 24 809 542 | 23 382 147 |
| Sum egenkapital | | 24 909 542 | 23 482 147 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 010 363 | 9 073 083 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 12 745 500 | 12 745 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 20 755 863 | 21 818 583 |
| Sum langsiktig gjeld | | 20 755 863 | 21 818 583 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 173 962 | 156 167 |
| Leverandørgjeld | | 39 105 | 15 678 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 641 | 9 200 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 214 708 | 181 046 |
| Sum gjeld | | 20 970 571 | 21 999 629 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 45 880 113 | 45 481 776 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424830

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 349 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 992 349 425
ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 382 575 | 1 660 823 |
| Sum inntekter | | 2 382 575 | 1 660 823 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 33 089 |
| Annen driftskostnad | | 685 095 | 643 299 |
| Sum kostnader | | 736 440 | 676 388 |
| Driftsresultat | | 1 646 135 | 984 435 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 51 731 | 12 290 |
| Sum finansinntekter | | 51 731 | 12 290 |
| Annen finanskostnad | | 270 471 | 110 758 |
| Sum finanskostnader | | 270 471 | 110 758 |
| Netto finans | | -218 740 | -98 468 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 427 395 | 885 967 |
| Årsresultat | | 1 427 395 | 885 967 |
| Totalresultat | | 1 427 395 | 885 967 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 427 395 | 885 967 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 427 395 | 885 967 |



Organisasjonsnr: 992 349 425
ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

42 485 000 42 485 000

Sum varige driftsmidler

42 485 000 42 485 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

42 485 000 42 485 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

4 657 3 765

Sum fordringer

4 657 3 765

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

3 390 456 2 993 011

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 390 456 2 993 011

Sum omløpsmidler

3 395 113 2 996 776

SUM EIENDELER

45 880 113 45 481 776

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital

100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

24 809 542 23 382 147



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 24 809 542 | 23 382 147 |
| Sum egenkapital | 24 909 542 | 23 482 147 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 8 010 363 | 9 073 083 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 745 500 | 12 745 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 20 755 863 | 21 818 583 |
| Sum langsiktig gjeld | 20 755 863 | 21 818 583 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 173 962 | 156 167 |
| Leverandørgjeld | 39 105 | 15 678 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 641 | 9 200 |
| Sum kortsiktig gjeld | 214 708 | 181 046 |
| Sum gjeld | 20 970 571 | 21 999 629 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 45 880 113 | 45 481 776 |



Organisasjonsnr: 992 349 425
ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6602

Ulshaugen Seniorbustader Brl



Velkommen til årsmøte i Ulshaugen Seniorbustader Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 17:00, Bygdestova.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter at årsmøtesakene er behandla så ynskjer styret å informere eigarane om ulike saker og gi litt felles informasjon.

Det vert også servert pizza, kaker og kaffi – litt sosialt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ulshaugen Seniorbustader Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og fullmakter er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Solveig Johnsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6602 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamlingen i møtet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen i møtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Johanne Leikanger

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Gjerde
- Hildun Solheim

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aase Brekke
- Mary Leikanger



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|----------------|
| Leder | Ragnhild Våge Støyle | Skollebakken 7 |
| Styremedlem | Marianne Hatløy | Skollebakken 7 |
| Styremedlem | Kari Johanne Leikanger | Skollebakken 7 |
| Varamedlem | Karin Pauline Hauge | Skollebakken 7 |
| Varamedlem | Hildunn Margrete Solheim | Skollebakken 7 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|----------------|
| Åse Johanne Brekke | Skollebakken 7 |
| Mary Leikanger | Skollebakken 7 |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Ulshaugen Seniorbustader Brl

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Ulshaugen Seniorbustader Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992349425, og ligger i ULSTEIN kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 465

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ulshaugen Seniorbustader Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid i 2023

I 2023 har vi halde sju styremøter med i alt 22 saker.

I løpet av året har styret saman med vaktmeister Båtsvik jobba med å få på plass ein vedlikehaldsplan. Denne er no klar og syner at vi har noko etterslep på vedlikehold - spesielt i høve malingsarbeid.

Vi har også utarbeidd eit årshjul. Årshjulet skal vise kva oppgåver vi har i løpet av eit kalenderår og den skal også syne kven vi har ulike avtaler med.

Vaktmeisteravtalen er også blitt revidert.

Styret har i løpet av 2023 utarbeidd ein oversikt over sortering av boss.

Alle desse planane, avtaler og instruksar blir lagt i eit hyllesystem i gangen mellom foajeen og vaskerommet.

Vi har oppdatert branninstruksen. Ikkje mykje nytt i den, men der er nye og oppdaterte telefonnummer. Instruksen heng i foajeen og alle har fått den i postkassene sine.

Styret har i løpet av 2023 avslutta samarbeidet med Lenco Gulv og maling på Nordfjordeid. Vi har oppretta ny avtale med Dimmen Målarservice AS i Ulsteinvik. Det er enklare for oss å ha ein avtale med eit firma i nærområdet. Før avtalen med Lenco gulv og maling blei avslutta så mala dei opp att ventilasjonskassene i tredje etasje + flikka på noko i fjerde etasje.

Styremedlemmane Kari og Marianne har i samarbeid med Dimmen Målarservice AS teke ut «nye» fargar i dei ulike romma. Dette blei gjort i starten av november 2023.

Fargekonsulenten i firmaet kom til Ulshaugen Seniorbustadar den 9.november der ho synta fram fargar som vi kunne velje mellom. Det var tenkt at malingsarbeidet skulle starte i november /desember, men arbeidet blei utsett til over nyttår.

Dimmen Målarservice AS har utført dette malingsarbeidet i januar/februar i 2024: mala veggane i foajeen, vegg og golv i gang mellom foaje og garasjen. I vaske-/ bossrommet er vegg og golv mala, og vegg og golv i gangen mellom foajeen og vaske-/bossrommet er også mala. Veggane i fyrste etasje ved heisa er også blitt mala.

Oppslagsvindauga i nokre av leiligheitene fungerer ikkje. Vi har bestilt eit prøvevindauga som vi kjem til å sette inn i leiligheita til Åse Brekke. Det er lang bestillingstid på vindauga, men i løpet av april 2024 håper vi at dette vindauget er på plass. Det vert i etterkant av innsetting av dette vindauget bestilt vindauga til dei andre leiligheitene som har trøbbel med vindauga sine.

Ansvar for å sette ut boss har styremedlemmane Kari og Marianne teke på seg. Vi har laga ein plan over kva veker kvar av dei har ansvar for.

Frå januar og ut mai var det styremedlemmane Åse og Kari som ordna med bosset.

I løpet av våren og hausten 2023 er det blitt rydda i blomsterbedda og prydbuskene er blitt klipte og stelte. Skal vi greie å halde felleskostnadane nede bør vi prøve å gjennomføre eit par dugnadar i året.

I mai 2023 blei svalgangane spyla og gjort reine.

Vi har fått på plass bossdunk nummer tre til restavfall.



I september hadde styret dugnad i fellesbodane. Det blei rydda, kasta og vaska. I etterkant av ryddinga blei det montert opp hyller i den boda der diverse fellesutstyr vert lagra. Det vart også montert såpedispenser og tørkedispenser på vaske-/bossrommet.

Det er også i 2023 blitt jobba med å få installert elektriske dørøpningar på dørene til garasjen. Dørene er bestilt og planen er å få dei på plass i løpet av april/mai 2024.

Det vert også jobba med å få installert laddarar til e-bilar i garasjen. Vi har henta inn tilbod på dette. Kjem på plass i 2024.

Det er hengt opp ny oppslagstavle, hengt opp nye maleri og kjøpt inn ei lyslykt, ein stor plante med potte, nye stolar og bord til foajeen.

Det blei halde eit informasjonsmøte for andelseigarane i burettslaget i oktober 2023. Det var godt oppmøte og vi fekk tilbakemelding på at det er viktig med eit slikt møte. Vi kjem til å arrangere eit informasjonsmøte i 2024 også.

Årsmøtet i 2023 blei gjennomført fysisk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i kapitalkostnader på grunn av renteheving.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteheving.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler var pr. 31.12.23 kr 3 180 405.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til større vedlikehold som omfatter malingsarbeid og montering av ladestasjoner for el-bil.

Vi ser at vi har underbudsjettet i samband med konto for vedlikehold då det også vert skifta ut vindauge i nokre leiligheter + innsetting av ny brannør til garasjen.

Det er også tenkt at vi monterer el-billaddarar til alle garasjeplassane i garasjekjellaren.

Dette arbeidet vert også gjort i 2024. Alt dette gjer at budsjettet for vedlikehold er underbudsjettet.

Kommunale avgifter i ULSTEIN kommune

Det er budsjettet med ca. 10 % økning i de kommunale avgiftene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulshaugen Seniorbustader Brl.

Lån

Ulshaugen Seniorbustader Brl har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på pt. 4,49 %, halvårlig forfall og innfrielsesdato 01.10.2038.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 5,3 % i 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ulshaugen Seniorbustader Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulshaugen Seniorbustader Brl som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgje 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: QPKVY-F53UW-XJ3TE-6AMLE-63QEO-5EHQX



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: QPKVY-F53UW-XJ3TE-6AMLE-63QEO-5EHQX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-18 20:46:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QPKVY-F53UW-XJ3TE-6AMLE-63QEO-5EHQX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 25

6602 Årsrapport for 2023.pdf



ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL ORG.NR. 992 349 425, KUNDENR. 6602

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 815 730 | 2 434 844 | 2 815 730 | 3 180 405 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 427 395 | 885 967 | 286 300 | 225 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -431 590 | -505 081 | -504 000 | -409 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -631 130 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 364 675 | 380 886 | -217 700 | -184 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 180 405 | 2 815 730 | 2 598 030 | 2 996 405 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 3 395 113 | 2 996 776 |
| Kortsiktig gjeld | | -214 708 | -181 046 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 3 180 405 | 2 815 730 |



ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL ORG.NR. 992 349 425, KUNDENR. 6602

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 702 061 | 615 839 | 624 348 | 716 004 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 044 384 | 1 044 984 | 1 046 652 | 1 045 996 |
| Andre inntekter | 3 | 5 000 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 751 445 | 1 660 823 | 1 671 000 | 1 762 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 345 | -4 089 | -4 000 | -6 500 |
| Styrehonorar | 5 | -45 000 | -29 000 | -45 000 | -45 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 411 | -7 788 | -8 200 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 328 | -63 768 | -65 500 | -70 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 706 | -2 530 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -116 387 | -94 918 | -560 000 | -560 000 |
| Forsikringer | | -82 821 | -77 758 | -83 500 | -91 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -287 450 | -286 263 | -305 000 | -323 000 |
| Energi/fyring | | -33 880 | -25 984 | -30 000 | -35 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -49 200 | -49 200 | -52 000 | -50 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -38 912 | -35 091 | -72 500 | -65 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -736 440 | -676 388 | -1 230 700 | -1 260 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 015 005 | 984 435 | 440 300 | 502 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 631 130 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 646 135 | 984 435 | 440 300 | 502 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 51 731 | 12 290 | 0 | 30 000 |
| Finanskostnader | 12 | -270 471 | -110 758 | -154 000 | -307 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -218 740 | -98 468 | -154 000 | -277 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 427 395 | 885 967 | 286 300 | 225 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 427 395 | 885 967 | | |



ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL
ORG.NR. 992 349 425, KUNDENR. 6602

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2023 | 2022 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 41 559 955 | 41 559 955 |
| Tomt | | 925 045 | 925 045 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 42 485 000 | 42 485 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 70 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 125 | 3 765 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 462 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 703 332 | 1 846 849 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 672 328 | 1 146 162 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 014 796 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 395 113 | 2 996 776 |
| SUM EIENDELER | | 45 880 113 | 45 481 776 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 20 * 5 000 | | 100 000 | 100 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 24 809 542 | 23 382 147 |
| SUM EGENKAPITAL | | 24 909 542 | 23 482 147 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 8 010 363 | 9 073 083 |
| Borettsinnskudd | 17 | 12 745 500 | 12 745 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 20 755 863 | 21 818 583 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 1 494 | 4 783 |
| Leverandørgjeld | | 39 105 | 15 679 |
| Påløpte renter | | 75 894 | 37 418 |
| Påløpte avdrag | | 98 067 | 118 749 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 147 | 4 417 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 214 708 | 181 046 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 45 880 113 | 45 481 776 |



| | | |
|---------------|----|------------------------------|
| | 12 | Ulshaugen Seniorbustader Brl |
| Pantstillelse | 19 | 42 485 500 42 485 500 |
| Garantiansvar | | 0 0 |

Ulstein, 17.04.2024
Styret i Ulshaugen Seniorbustader BRL

Ragnhild Våge Støyle /s/

Marianne Hatløy /s/

Kari Johanne Leikanger /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 043 184 |
| Strøm frys/kjøøl | 3 000 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 702 954 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -893 |
| Overført til kapitalkostnader | -702 061 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 046 184 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Strøm frys/kjøøl | -1 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 044 384 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Viderefakturert utrykning | 5 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 5 000 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -6 345 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 345 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 411.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 706 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -1 706 |

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

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -46 118 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 205 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -37 631 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -29 621 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 813 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -116 387 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -70 157 |
| Renovasjonsavgift | -81 295 |
| Kommunale avgifter | -135 999 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -287 450 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Renhold ved firmaer | -29 250 |
| Andre fremmede tjenester | -254 |
| Kopieringsmateriell | -3 200 |
| Andre kontorkostnader | -1 513 |
| Bank- og kortgebyr | -2 282 |
| Velferdskostnader | -2 414 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -38 912 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 10 519 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 40 962 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 250 |
| SUM FINANSINTEKTER | 51 731 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -270 471 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -270 471 |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2008. | 41 559 955 |
| SUM BYGNINGER | 41 559 955 |

Tomten ble kjøpt i 2008 for 925 045,-

Gnr.8/bnr.465

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|------------|
| Avregningskonto IN | 462 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 462 |

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 12 536 784 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 17 363 724 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 631 130 |
| Reduksjon EK fra IN | -5 722 096 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 24 809 542 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2008 | -29 740 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 303 192 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 431 590 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 17 363 724 |
| Nedbetalt i år, IN | 631 130 |
| | -8 010 363 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -8 010 363 |

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig innskudd 2008 | -12 745 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -12 745 500 |

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Gebyrer | -147 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -147 |

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 12 745 500 |
| Pantelån | 8 010 363 |
| Påløpte avdrag | 98 067 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 12 272 758 |
| TOTALT | 33 126 688 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 41 559 955 |
| Tomt | 925 045 |
| TOTALT | 42 485 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120264. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04** og **01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 6602 Selskapsnavn: Ulshaugen Seniorbustader Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.