



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 023 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 360 133	1 421 848
Sum inntekter		1 360 133	1 421 848
Kostnader			
Lønnskostnad		457	45 183
Annen driftskostnad		1 444 440	4 610 037
Sum kostnader		1 444 897	4 655 220
Driftsresultat		-84 764	-3 233 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		448	957
Sum finansinntekter		448	957
Annen finanskostnad		16 277	17 911
Sum finanskostnader		16 277	17 911
Netto finans		-15 829	-16 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 593	-3 250 326
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 593	-3 250 326
Årsresultat		-100 593	-3 250 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 593	-3 250 326
Sum overføringer og disponeringer		-100 593	-3 250 326



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 764	
Andre fordringer		119 586	172 734
Sum fordringer		122 350	172 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 569	675 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 569	675 530
Sum omløpsmidler		633 919	848 264
SUM EIENDELER		633 919	848 264

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 055	128 648
Sum opptjent egenkapital		28 055	128 648
Sum egenkapital		28 055	128 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347 941	400 016
Øvrig langsiktig gjeld		210 000	210 000
Sum annen langsiktig gjeld		557 941	610 016
Sum langsiktig gjeld		557 941	610 016
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 719	678
Leverandørgjeld		32 192	10 634
Skyldige offentlige avgifter			21 636
Annen kortsiktig gjeld		13 012	76 652
Sum kortsiktig gjeld		47 923	109 600
Sum gjeld		605 864	719 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 919	848 264



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498042

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 023 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 991 023 151
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 360 133	1 421 848
Sum inntekter		1 360 133	1 421 848
Kostnader			
Lønnskostnad		457	45 183
Annen driftskostnad		1 444 440	4 610 037
Sum kostnader		1 444 897	4 655 220
Driftsresultat		-84 764	-3 233 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		448	957
Sum finansinntekter		448	957
Annen finanskostnad		16 277	17 911
Sum finanskostnader		16 277	17 911
Netto finans		-15 829	-16 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 593	-3 250 326
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 593	-3 250 326
Årsresultat		-100 593	-3 250 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 593	-3 250 326
Sum overføringer og disponeringer		-100 593	-3 250 326



Organisasjonsnr: 991 023 151
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 2 764
Andre fordringer 119 586 172 734
Sum fordringer 122 350 172 734

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 511 569 675 530
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 511 569 675 530

Sum omløpsmidler 633 919 848 264

SUM EIENDELER 633 919 848 264

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 28 055 128 648
Sum opptjent egenkapital 28 055 128 648



Sum egenkapital	28 055	128 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	347 941	400 016
Øvrig langsiktig gjeld	210 000	210 000
Sum annen langsiktig gjeld	557 941	610 016
Sum langsiktig gjeld	557 941	610 016
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 719	678
Leverandørgjeld	32 192	10 634
Skyldige offentlige avgifter		21 636
Annen kortsiktig gjeld	13 012	76 652
Sum kortsiktig gjeld	47 923	109 600
Sum gjeld	605 864	719 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	633 919	848 264



Organisasjonsnr: 991 023 151
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTE TREKKS KONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

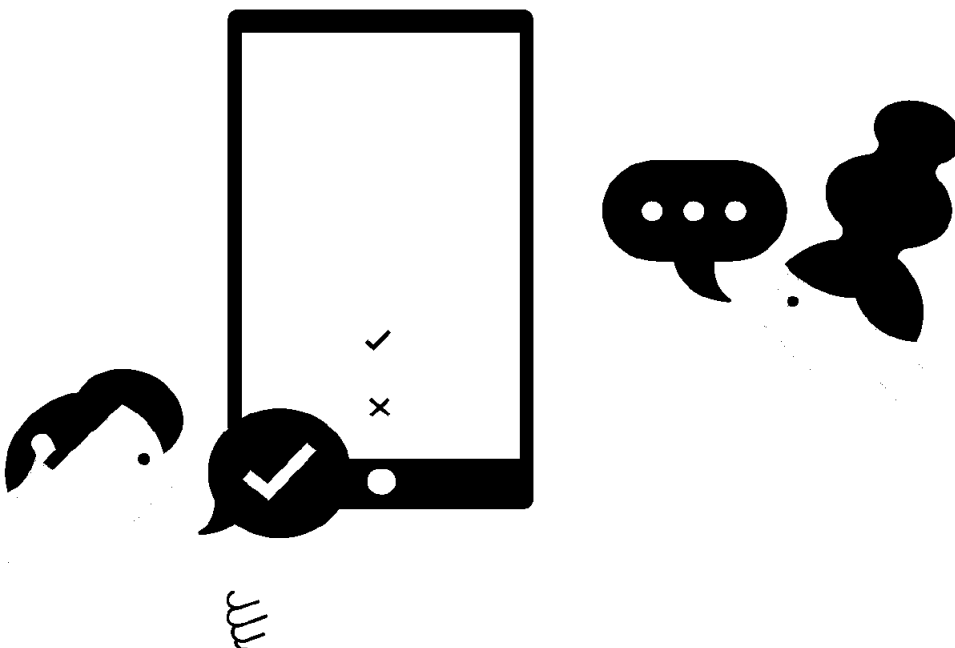
Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ullveien Boligsameie

5. april 2022

Selskapsnummer: 2444





Velkommen til årsmøte i Ullveien Boligsameie

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:

5. april 2022 kl. 19:00, Voksenåsen Hotel.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Entretak
5. Reversering av båndtvang til å kun gjelde hund
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullveien Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-. Fordeles som følger: kr 16 000,- til leder for styret, kr 12 000,- til styremedlemmer.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 4

Entretak

Forslag fremmet av:

Julie Victoria L. Medhus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å unngå snø helt inntil dørene (både inngangsdørene og verandadørene på bakkeplan) forslår jeg å få opp entretak. Vi ser at snøen ligger helt inn i dørsprekkene som kan på sikt skape problemer.

Styrets innstilling

Tiltaket er så vidt vi kan forstå søknadspiktig. Om tiltaket skal gjøres må det gjøres samlet for alle seksjoner og med en løsning som ivaretar tunets arkitektoniske særpreg. Sist må alle sameiere selv dekke kostnaden ved endringen så lenge vi har nødvendig vedlikehold og oppgraderinger som bør prioriteres. Sist: om det vedtas å utarbeide et forslaget om tak over inngangsparti bør det samtidig legges til at sameiet ikke er ansvarlig for vedlikehold av disse slik at sameiets vedlikeholdsplikt ikke øker.

Forslag til vedtak

Bygge i samme stil som husene, i tre. De har også ferdigbygget sett på Maxbo ol.

Sak 5

Reversering av båndtvang til å kun gjelde hund

Forslag fremmet av:

Niklas Skovholt Mortensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er så heldige å bo i et sameie som grenser opp til Nordmarka med alt det innebærer av dyreliv. På, i, og rundt tunet observeres jevnlig et utall forskjellige fugl, grevling, røyskatt, rådyr, elg, rev, og nabolagskatter. Sistnevnte med gryende kjendisstatus på Vibbo.



Tar en i tillegg i betraktning at tunet tidvis plages av rotter og mus, fremstår sameiets båndtvang for alle husdyr ineffektivt og lite hensiktsmessig.

15a ønsker derfor å foreslå at sameiet reverserer vedtaket om båndtvang for alle husdyr til kun å gjelde hund. I tillegg foreslår vi at det settes av midler til å investere i trekk som kan dras over den minste sandkassen - Det mest effektive middelet for å hindre katt (og rev) fra å bruke dem som toalett.

Styrets innstilling

Styret ser ikke at det er hensiktsmessig å endre vedtektene. Endringen i fjor ble gjort for å sikre at tunet ikke fylles opp med løse katter, kaniner, hunder etc.

Forslag til vedtak

- 1) Vedtak om båndtvang rulles tilbake til å kun gjelde hunder.
- 2) Sameiet investerer i trekk som kan dras over den minste sandkassen.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ullveien Boligsameie tilstreber følgende ordning:

Alle nye velges inn i styret for en 2 års periode slik at styret aldri er helt nytt, men besitter nødvendig informasjon for kontinuerlig god drift.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oskar Kristiansen

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Christoffer Larsåsen

Valg av 1 medlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Ingvild Haugom

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Varamedlem velges på årsmøte

Valg av 1 valgkomite 1 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite 1:

- Valgkomite 1 velges på årsmøte

Valg av 1 valgkomite 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite 2:

- Valgkomite 2 velges på årsmøte



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C1725-SEQGF-LXZ11-ID8U6-J258D-C8NEO



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birgitte Giæver-Tvedt	Ullveien 13 D
Styremedlem	Oskar Kristiansen	Ullveien 17 A
Styremedlem	Christoffer Larsåsen	Ullveien 19 A
Varamedlem	Marius Jon Wormdal	Ullveien 19 C

Valgkomiteen

Una Solbakken Grosch	Ullveien 9 B
Sindre Østby Stub	Ullveien 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ullveien Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Ullveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991023151, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullveien 9
Ullveien 11
Ullveien 13
Ullveien 15
Ullveien 17
Ullveien 19
Ullveien 21

Gårds- og bruksnummer:

33 508

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullveien 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 arbeid har konsentrert seg om å arbeide videre med etterslep av vedlikehold. Gjerdet rundt eiendommen har fått en delvis oppgradering. Det ble besluttet å ikke bytte gjerdet i sin helhet, men skifte ut dårlig materiale. Arbeidet vil fortsette når vi får tilgang på



mer materiale våren 2022. Overbygg i rekke 15, 17, 19 og 21 ble isolert i et forsøk på å hindre varmetap som igjen fører til smeltevann på takene. Arbeidet ble utført høsten 2021 og resultatet er et betydelig mindre varmetap. Som et prøveprosjekt er det også montert varmekabler på tak i basseng mellom 17B og C for å se om dette ytterligere kan hindre lekkasje fra takene. Resultatet av dette vil vi først se etter en vinter med mer nedbør en vinteren 21/22. Styret vil derfor ikke installere dette på andre hus før det er testet grundigere. Det ble utført rens av dreneringsasfalt i garasje og maling av enkelte garasjevegger. Dreneringsrør fra tak på rekke 9 og 11 ble rensset samme med sluk i innkjøringen. Det er blitt avholdt høstdugnad med diverse utbedringer og generelt vedlikehold. Det er utført service på snøfreser. Det er installert SMS varsling for pumpehus. Steingjerde ved innkjøringen er reparert. Maling av vindskier er gjort og vil ferdigstilles våren 2022. Skifte av råttan kledning er påbegynt og vil fortsette sommeren 2022. Arbeid med oppgradering av uteområdet er i planleggingsfasen. I undersøkelsene ble det oppdaget at det er noe uklart hva som kan regnes som sameiets tomt og ikke. Differansen på tomt vil ha mye å si for hvilke lekeapparater som kan installeres. Forholdene rundt tomten må avklares før sameiet benytter store summer på oppgraderinger av uteområdet slik at ikke enkeltpersoner får økt verdi på sin eiendom og sameiet får redusert verdi totalt sett. Styret har derfor bedt Obos om assistanse i denne saken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 360 133.

Dette er 61 133 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekt fra elbillading.

Andre inntekter består i hovedsak av elbillading. Se for øvrig note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 444 897.

Dette er 139 247 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak maling av vindskier, isolering av tak i rekke 15, 17, 19 og 21 og ekstra høye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 100 593 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 585 996.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet midler til større prosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 265. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullveien Boligsameie.

Lån

Ullveien Boligsameie har lån i DnB med en flytende rente til 4,1% og er planlagt nedbetalt 15.12.28.

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

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 298 904	1 421 848	1 299 000	1 299 000
Ladepunkt		57 422	0	0	0
Andre inntekter	3	3 807	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 360 133	1 421 848	1 299 000	1 299 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57	-10 659	-5 650	-5 650
Styrehonorar	5	-400	-34 524	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-14 295	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-61 959	-61 500	-70 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-22 663	-5 670	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-615 838	-3 821 390	-534 000	-214 000
Forsikringer		-129 319	-150 219	-135 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-282 458	-279 017	-282 000	-282 000
Energi/fyring		-126 863	-62 571	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 703	-106 887	-109 000	-109 000
Andre driftskostnader	10	-82 343	-114 409	-55 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 444 897	-4 655 220	-1 305 650	-1 015 650
DRIFTSRESULTAT		-84 764	-3 233 372	-6 650	283 350
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	448	957	0	0
Finanskostnader	12	-16 277	-17 911	-9 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 829	-16 954	-9 000	0
ÅRSRESULTAT		-100 593	-3 250 326	-15 650	283 350
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-100 593			

**ULLVEIEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		195	40 740
Kundefordringer		2 764	0
Forskuddsbetalte kostnader		119 391	131 994
Driftskonto OBOS-banken		423 600	0
Sparekonto OBOS-banken		87 970	0
Innestående i andre banker		0	675 530
SUM OMLØPSMIDLER		633 919	848 264
SUM EIENDELER		633 919	848 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		28 055	128 648
SUM EGENKAPITAL		28 055	128 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	347 941	400 016
Annen langsiktig gjeld (vedlikeholdsfond)		210 000	210 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		557 941	610 016
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 012	22 934
Leverandørgjeld		32 192	10 634
Skyldige offentlige avgifter		0	21 636
Påløpte renter		636	678
Påløpte avdrag		2 083	0
Annen kortsiktig gjeld		0	53 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 923	109 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 919	848 264
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2022

Styret i Ullveien Boligsameie

Birgitte Giæver-Tvedt /s/

Oskar Kristiansen /s/

Christoffer Larsåsen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	797 680
Felleskostnader innhentet hos tidligere forretningsfører	432 968
Ekstra garasje	68 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 298 904

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inntektsføring kundereskontro	70
Salg av nøkler	500
Parkeringsleie	1 896
Inntektsføring reskontro etter overgang til OBOS Eiendomsforvaltning	1 341
SUM ANDRE INNETEKTER	3 807

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-57
SUM PERSONALKOSTNADER	-57

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 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 438
Andre konsulenthonorarer	-10 225
SUM KONSULENTHONORAR	-22 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bærum Malemesterforretning AS	-212 500
Olsvik Bygg AS - Isolering av inngangpartier	-121 038
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-333 538
Drift/vedlikehold bygninger	-1 239
Drift/vedlikehold VVS	-48 730
Drift/vedlikehold elektro	-49 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 388
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 524
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 828
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-615 838

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 294
Feieavgift	-2 458
Renovasjonsavgift	-52 908
Kommunale avgifter	-140 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-282 458

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 392
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 889
Driftsmateriell	-2 062
Snørydding	-38 793
Andre fremmede tjenester	-1 587
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 379
Telefon, annet	-373
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 878
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 343

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
SUM FINANSINTEKTER	448

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-14 666
Renter på leverandørgjeld	-1 611
SUM FINANSKOSTNADER	-16 277

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,90 %. Løpetiden er 10 år.

	-500
Opprinnelig 2018	000
Nedbetalt tidligere	99 984
Nedbetalt i år	52 075
	-347 941
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-347 941



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på epost ullveien@styrerommet.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes av den enkelte beboer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3155103. 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er hver enkelt sameiers ansvar å installere og vedlikeholde utstyr i egen bolig.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.04.22

Selskapsnummer: 2444 **Selskapsnavn:** Ullveien Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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](mailto: oef@obos.no)

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