



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 236 211
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 999 127	3 813 938
Sum inntekter		3 999 127	3 813 938
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		3 190 226	2 106 369
Sum kostnader		3 281 506	2 197 649
Driftsresultat		717 621	1 616 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 067	5 464
Sum finansinntekter		41 067	5 464
Annen finanskostnad		246 285	180 746
Sum finanskostnader		246 285	180 746
Netto finans		-205 218	-175 282
Resultat før skattekostnad		512 403	1 441 007
Årsresultat		512 403	1 441 007
Totalresultat		512 403	1 441 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 403	1 441 007
Sum overføringer og disponeringer		512 403	1 441 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		67 987	223 218
Andre fordringer		497 823	405 181
Sum fordringer		565 810	628 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 970 824	1 709 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 970 824	1 709 190
Sum omløpsmidler		2 536 634	2 337 589
SUM EIENDELER		2 536 634	2 337 589

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 600 091	2 112 494
Sum opptjent egenkapital		-1 600 091	-2 112 494
Sum egenkapital		-1 600 091	-2 112 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 537 928	3 907 272
Sum annen langsiktig gjeld		3 537 928	3 907 272
Sum langsiktig gjeld		3 537 928	3 907 272
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 939	1 220
Leverandørgjeld		542 071	512 406
Annen kortsiktig gjeld		33 787	29 185
Sum kortsiktig gjeld		598 797	542 811
Sum gjeld		4 136 725	4 450 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 536 634	2 337 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371058

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 236 211
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 976 236 211
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 999 127	3 813 938
Sum inntekter		3 999 127	3 813 938
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		3 190 226	2 106 369
Sum kostnader		3 281 506	2 197 649
Driftsresultat		717 621	1 616 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 067	5 464
Sum finansinntekter		41 067	5 464
Annen finanskostnad		246 285	180 746
Sum finanskostnader		246 285	180 746
Netto finans		-205 218	-175 282
Resultat før skattekostnad		512 403	1 441 007
Årsresultat		512 403	1 441 007
Totalresultat		512 403	1 441 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 403	1 441 007
Sum overføringer og disponeringer		512 403	1 441 007



Organisasjonsnr: 976 236 211
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		67 987	223 218
Andre fordringer		497 823	405 181
Sum fordringer		565 810	628 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 970 824	1 709 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 970 824	1 709 190
Sum omløpsmidler		2 536 634	2 337 589
SUM EIENDELER		2 536 634	2 337 589
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 600 091	2 112 494
Sum opptjent egenkapital		-1 600 091	-2 112 494



Sum egenkapital	-1 600 091	-2 112 494
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 537 928	3 907 272
Sum annen langsiktig gjeld	3 537 928	3 907 272
Sum langsiktig gjeld	3 537 928	3 907 272
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 939	1 220
Leverandørgjeld	542 071	512 406
Annen kortsiktig gjeld	33 787	29 185
Sum kortsiktig gjeld	598 797	542 811
Sum gjeld	4 136 725	4 450 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 536 634	2 337 589



Organisasjonsnr: 976 236 211
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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. 4115

Bs Ullerudåsen Terrasse



Velkommen til årsmøte i Bs Ullerudåsen Terrasse

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:

8. april 2024 kl. 19:00, Frogn rådhus. Møterom Fraunar..

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Orienteringssaker blir tatt i etterfølgende beboermøte.

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 Bs Ullerudåsen Terrasse



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
Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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
Velges på årsmøte.



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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103.400.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 103.400.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

- Trond Vestad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Wilmann
- Halvor Hessen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gry Riung
- Hans Petter Aksnes

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjell Espen Bratlie
- Øivind Hagen
- Thore Busch



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Vestad	Grenåveien 44
Styremedlem	Halvor Hessen	Grenåveien 47
Styremedlem	Roy Erik Olsen	Grenåveien 45
Styremedlem	Egil Wilhelms	Grenåveien 45
Styremedlem	Grete Wilmann	Grenåveien 46
Varamedlem	Hans Petter Aksnes	Grenåveien 40
Varamedlem	Gry Riung	Grenåveien 42

Valgkomiteen

Kjell Espen Bratlie	Grenåveien 42
Thore Grønlund Busch	Grenåveien 44
Øivind Hagen	Grenåveien 42

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.

Generelle opplysninger om Bs Ullerudåsen Terrasse

Sameiet består av 96 seksjoner.

Bs Ullerudåsen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976236211, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

69 330

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

Bs Ullerudåsen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets beretning

Styret har i perioden hatt 10 ordinære styremøter.

Årsmøte ble avholdt på Frogn rådhus den 8. mars 2023. Etter møtet ble det avholdt beboer møte med informasjon og debatt om aktuelle saker.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt på Frogn rådhus den 26. juni 2023. Der ble vedtatt å endre vedtektene for sameierne å kunne installere varmepumpe. Etter møtet ble det avholdt beboer møte med ytterligere informasjon om viktige krav og forhold vedr. varmepumpe installasjon.

Styret fungerer godt. Vi samarbeider utmerket og legger vekt på å være pragmatiske og løsningsorienterte. Det har bidratt til at vi stort sett har fått gjennomført de tiltakene vi har planlagt.

Følgende tiltak gjennomført:

- maling av noe fasadekledning, trapperekkeverk og mur i trappeoppganger med avflassing grunnet fuktgjennomgang i gulv og fra terreng. Sistnevnte med utprøving av spesialprodukter for å gi en overflatebehandling som slipper gjennom mer fukt. Så langt ser det ut til å være vellykket.
- utbedring ventilasjon fellesarealer fullført som har resultert i vesentlig mindre fukt i boder og korridorer.
- diverse mindre vedlikehold, særlig med fokus på fukt relaterte skader.
- utbedret gangsti i sør med ny drenering og overvannskum på parkeringsplassen.

Tiltakene er gjennomført uten behov for å ta opp nye lån og uten å regulere felleskostnadene utover indeksregulering. Grunnet generelt labile priser i 2022 ble indeksreguleringen, Konsumprisindeksen fra SSB, noe høyere enn vi har vært vant med årene før 2021.

Styret arbeider løpende med å gi sameiet en robust og god økonomi som er innrettet for å tåle tyngre, fremtidige vedlikeholdskostnader vi vet vil komme. Sameiet har en god økonomi og en god likviditet som gjør det mulig å fortsette asfaltering og bygningsvedlikehold uten merutgifter for oss sameiere. Oppgradering ladeinfrastruktur for elbil lading, samt utskifting terrassemembraner er en tung kostnad som styret innhenter tilbud på for utførelse i 2024 og 2025. Dette vil kreve økt lånekapital. Dette behandles i ekstraordinær generalforsamling etter at tilbudsforhandlinger er gjennomført.

Vi hadde veldig godt fremmøte på dugnaden og berømmer alle sameiere som stiller opp, eller på andre måter gjør en innsats til beste for fellesskapet. Vi setter pris på bidragene til dugnadskassa fra de som ikke har anledning til å stille på dugnadene. Vi berømmer også alle som pynter inngangspartier og fasader, setter opp julebelysning som gir sameiet vårt det innbydende utseende som møter både oss og våre besøkende.

Etter pandemien har vi hatt begrenset med sosiale fellesaktiviteter. Styret ønsker å motta forslag til ønskede aktiviteter og frivillige som kan ta et ansvar for å dra i gang noen aktiviteter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Resultat

Årets resultat på 512 218 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt 294 547 i 2023.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 937 837

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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 870 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FROGN kommune

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 Bs Ullerudåsen Terrasse.

Lån

Bs Ullerudåsen Terrasse har lån i OBOS banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjonen

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 sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	9 av 19	Årsrapport.pdf	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 915 284	3 549 780	3 915 000	3 964 000
Andre inntekter	3	83 843	264 158	500 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 999 127	3 813 938	4 415 000	3 964 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 938	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-185 565	-178 425	-200 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-10 663	-10 040	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 356 985	-558 246	-1 820 000	-870 000
Forsikringer		-373 305	-335 328	-350 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-10 857	-11 463	-13 000	-13 000
Energi/fyring		-115 357	-160 950	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 250	-363 269	-550 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-609 870	-478 711	-601 000	-617 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 281 506	-2 197 649	-3 889 000	-2 975 000
DRIFTSRESULTAT		717 621	1 616 289	526 000	989 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 067	5 464	2 000	0
Finanskostnader	12	-246 285	-180 746	0	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-205 218	-175 282	2 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		512 403	1 441 007	528 000	739 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		512 403	1 441 007		



BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 497	32 888
Kundefordringer		67 987	223 218
Forskuddsbetalte kostnader		483 338	373 305
Andre kortsiktige fordringer	13	-1 012	-1 012
Driftskonto OBOS-banken		627 343	257 709
Driftskonto OBOS-banken II		901	144 243
Sparekonto OBOS-banken		1 342 580	1 307 238
SUM OMLØPSMIDLER		2 536 634	2 337 589
SUM EIENDELER		2 536 634	2 337 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 600 091	-2 112 494
SUM EGENKAPITAL		-1 600 091	-2 112 494
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 537 928	3 907 272
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 537 928	3 907 272
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 787	29 185
Leverandørgjeld		542 071	512 406
Påløpte renter		22 939	1 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		598 797	542 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 536 634	2 337 589
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 06.02.2024
Styret i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse



Trond Vestad /s/

Halvor Hessen /s/

Roy Erik Olsen /s/

Egil Wilhelms /s/

Grete Wilmann /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 355 112
Kabel-TV	498 048
Leie garasje	51 084
Garasjestrøm	11 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 915 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnad	900
Lading el-bil	67 408
Etablering av ladepunkt	15 500
Purregebyr	35
SUM ANDRE INNETEKTER	83 843

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2022/2023, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 222, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 663
SUM KONSULENTHONORAR	-10 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Frank Kristiansen AS	-403 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-403 000
Drift/vedlikehold bygninger	-267 142
Drift/vedlikehold VVS	-30 747
Drift/vedlikehold elektro	-31 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 551
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-307 819
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 180
Kostnader dugnader	-770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 356 985

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 680
Vann- og avløpsavgift	-3 177
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 857

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

Container	-8 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 208
Driftsmateriell	-6 572
Vaktmestertjenester	-339 344
Renhold ved firmaer	-110 788
Snørydding	-127 674
Andre fremmede tjenester	-2 065
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 222
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-3 796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-609 870

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 817
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 908
SUM FINANSINTEKTER	41 067

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 251
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 034
SUM FINANSKOSTNADER	-246 285

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer kortbruk	-1 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-1 012

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom



fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012

-4 150 442

Nedbetalt tidligere

3 347 125

Nedbetalt i år

294 547

-508 770

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

896 045

Nedbetalt i år

74 797

-3 029 158

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 537 928

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625687.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 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.

**Sak til orientering:****Utskifting terrassemembran**

Styret og entreprenør lager fremdriftsplan og informerer beboerne god tid i forkant om tidsvindu beregnet for utførelse hver enkelt leilighet. Leiligheter som vi vet har skiftet membran i senere tid vil ikke bli tatt i denne omgang.

Fjerning av ekstra terrassegulv over standard betonghelle gulv samt møbler og annet:

Sameier/beboer er pliktig til å ha fjernet alle gulv, møbler eller tunge gjenstander fra sin terrasse innen start sitt tidsvindu. De som må ha hjelp til dette kan henvende seg til styret, som kan anbefale noen som hjelper med dette for sameieres regning. Sameier som leier ut sin enhet er ansvarlig til å avtale med sine leietagere. De er også pliktige til å være tilstede når jobben gjøres, eller sørge for at andre kan slippe de som skal gjøre jobben kommer inn. Hvis dette ikke gjøres av den enkelte sameier, vil merkostnaden for entreprenør/sameie belastes den aktuelle sameieren.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 4115 Selskapsnavn: Bs Ullerudåsen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.