



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 104 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christian Colseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalte felleskostnader		1 487 932	1 197 468
Innbetalt for annet arbeid		34 658	15 523
Sum inntekter		1 522 590	1 212 991
Kostnader			
Lønnskostnad	1	102 652	99 591
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 824	48 824
Annen driftskostnad		3 592 786	5 910 955
Sum kostnader	3	3 744 262	6 059 370
Driftsresultat		-2 221 672	-4 846 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 152	603
Sum finansinntekter		3 152	603
Annen rentekostnad		338 416	72 793
Sum finanskostnader		338 416	72 793
Netto finans		-335 264	-72 190
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 556 936	-4 918 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 556 936	-4 918 569
Årsresultat	4	-2 556 936	-4 918 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 556 936	-4 918 569
Totalresultat		-2 556 936	-4 918 569
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 556 936	-4 918 569
Sum overføringer og disponeringer		-2 556 936	-4 918 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	295 967	344 791
Sum varige driftsmidler		295 967	344 791
Sum anleggsmidler		295 967	344 791
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 975	4 795
Andre kortsiktige fordringer		134 851	117 263
Sum fordringer		150 826	122 058
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5, 6	1 098 974	4 810 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 098 974	4 810 955
Sum omløpsmidler		1 249 799	4 933 013
SUM EIENDELER		1 545 766	5 277 804
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat			
Udekket tap	4	6 753 490	4 196 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-6 753 491	-4 196 554
Sum egenkapital	4	-6 753 491	-4 196 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	8 228 398	8 982 146
Sum annen langsiktig gjeld		8 228 398	8 982 146
Sum langsiktig gjeld		8 228 398	8 982 146
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 056	133 781
Skyldig offentlige avgifter		25 783	32 915
Annen kortsiktig gjeld		30 020	325 516
Sum kortsiktig gjeld		70 859	492 212
Sum gjeld		8 299 257	9 474 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 545 766	5 277 804



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 375140

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 104 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christian Colseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetalte felleskostnader		1 487 932	1 197 468
Innbetalt for annet arbeid		34 658	15 523
Sum inntekter		1 522 590	1 212 991
Kostnader			
Lønnskostnad	1	102 652	99 591
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 824	48 824
Annen driftskostnad		3 592 786	5 910 955
Sum kostnader	3	3 744 262	6 059 370
Driftsresultat		-2 221 672	-4 846 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 152	603
Sum finansinntekter		3 152	603
Annen rentekostnad		338 416	72 793
Sum finanskostnader		338 416	72 793
Netto finans		-335 264	-72 190
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 556 936	-4 918 569
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 556 936	-4 918 569
Årsresultat	4	-2 556 936	-4 918 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 556 936	-4 918 569
Totalresultat		-2 556 936	-4 918 569
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 556 936	-4 918 569
Sum overføringer og disponeringer		-2 556 936	-4 918 569



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	295 967	344 791
Sum varige driftsmidler		295 967	344 791
Sum anleggsmidler		295 967	344 791

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		15 975	4 795
Andre kortsiktige fordringer		134 851	117 263
Sum fordringer		150 826	122 058

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5, 6	1 098 974	4 810 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 098 974	4 810 955

Sum omløpsmidler		1 249 799	4 933 013
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 545 766	5 277 804
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat			
Udekket tap	4	6 753 490	4 196 554
Sum opptjent egenkapital		-6 753 491	-4 196 554

Sum egenkapital	4	-6 753 491	-4 196 554
-----------------	---	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	7	8 228 398	8 982 146
Sum annen langsiktig gjeld		8 228 398	8 982 146
Sum langsiktig gjeld		8 228 398	8 982 146
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 056	133 781
Skyldig offentlige avgifter		25 783	32 915
Annen kortsiktig gjeld		30 020	325 516
Sum kortsiktig gjeld		70 859	492 212
Sum gjeld		8 299 257	9 474 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 545 766	5 277 804



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



	BankID Signing Rune Kjell Hillås 2023-04-16
	BankID Signing Odd Karlsholmen 2023-04-16
	BankID Signing Christian Colseth 2023-04-17



Årsregnskap 2022

Sameiet Ullerudåsen Vest

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 981 104 234



RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Innbetalte felleskostnader		1 487 932	1 197 468
Innbetalt for annet arbeid		34 658	15 523
Sum driftsinntekter		1 522 590	1 212 991
Lønnskostnad	1	102 652	99 591
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	48 824	48 824
Annen driftskostnad		3 592 786	5 910 955
Sum driftskostnader	3	3 744 262	6 059 370
Driftsresultat		-2 221 672	-4 846 379
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 152	603
Annen rentekostnad		338 416	72 793
Resultat av finansposter		-335 264	-72 190
Resultat før skattekostnad		-2 556 936	-4 918 569
Årsresultat	4	-2 556 936	-4 918 569
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		2 556 936	4 918 569
Sum overføringer		-2 556 936	-4 918 569



BALANSE

SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	295 967	344 791
Sum varige driftsmidler		295 967	344 791
Sum anleggsmidler		295 967	344 791
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		15 975	4 795
Andre kortsiktige fordringer		134 851	117 263
Sum fordringer		150 826	122 058
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5, 6	1 098 974	4 810 955
Sum omløpsmidler		1 249 799	4 933 013
Sum eiendeler		1 545 766	5 277 804



BALANSE

SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-6 753 490	-4 196 554
Sum opptjent egenkapital		-6 753 491	-4 196 554
Sum egenkapital	4	-6 753 491	-4 196 554
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	7	8 228 398	8 982 146
Sum annen langsiktig gjeld		8 228 398	8 982 146
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 056	133 781
Skyldig offentlige avgifter		25 783	32 915
Annen kortsiktig gjeld		30 020	325 516
Sum kortsiktig gjeld		70 859	492 212
Sum gjeld		8 299 257	9 474 358
Sum egenkapital og gjeld		1 545 766	5 277 804

Drøbak, 16.04.2023
Styret i Sameiet Ullerudåsen Vest

Christian Colseth
styreleder

Rune Kjell Hillås
styremedlem

Odd Karlsholmen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Driftsinntekter består av fakturerte felleskostnader og inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Øvrige eiendeler og gjeld blir klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Vedlikehold og påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte.

Fordringer

Fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	44 415	47 385
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	12 685	12 307
Feriepenger	5 552	0
Sum	102 652	99 692

Antall årsverk er under 1, sameiet har en ansatt på timebasis.
Sameiet har ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjonsforsikring.
Honorar til revisor består av: Ordinær revisjon kr. 25 625

Note 2 Avskrivning på varige driftsmidler

Innkjøp og installasjon av røyksugere i alle leiligheter

Innkjøpssum 2018-2019	448 320,-
Overført fra vedlikeholdsfond	100 100,-
Aktivert i regnskapet	348 320,-
Avskrivning 2018-2021	115 490,-
Avskrivning 2022	34 832,-
Sum avskrivninger	150 322,-
Bokført verdi 31.12.22	197 998,-

Infrastruktur elbillading

Innkjøp 2020	251 591,-
Overført fra vedlikeholdsfond	50 000,-
Tilskudd fra fylket	61 645,-
Aktivert i regnskapet	139 946,-
Avskrivning 2020-2021	27 984,-
Avskrivning 2022	13 992,-
Sum avskrivninger	41 976,-
Bokført verdi 31.12.22	97 969,-

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

Balkongprosjekt er ferdigstilt i 2022 og er kostnadsført i sin helhet med kr. 2 832 024.



Note 4 Negativ egenkapital - Udekket tap

	Vedlikeholdsfond	Sparing til tak	Udekket tap	Sum udekket tap
Pr. 31.12.2021	201 275	375 000	-4 772 829	-4 196 554
Årets resultat	50 000	75 000	-2 681 936	-2 556 936
Pr 31.12.2022	251 275	450 000	-7 454 765	-6 753 490

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at sameiet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Sameiet har hatt kostnader vedr. innglassing av balkonger, som innebærer høyere kostnader enn inntekter.

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. Evt. 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 reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 25 784.

Note 6 Vedlikeholdsfond

Innestående bank vedlikeholdsfond er kr. 552 399

Vedlikeholdsfond består av:

Fremtidig vedlikehold tak	450 000,-
Generelt vedlikehold	251 275,-
Sum vedlikeholdsfond	701 275,-

Bevegelser i vedlikeholdsfond 2022

Pr. 01.01.	201 275,-
Avsatt 2022	50 000,-
Saldo 31.12.	251 275,-

Bevegelser i vedlikeholdsfond tak 2022

Pr. 01.01.	375 000,-
Avsatt 2022	75 000,-
Saldo 31.12.	450 000,-



Note 7 Øvrig langsiktig gjeld

Sameierne hefter i henhold til sameiebrøk for gjeldsbrevlån stort kr. 8 228 398 til Handelsbanken. Låneopptak pr. 01.11.21. Innfrielse vil skje i 2048. Flytende nominell rente 3,5% pr. 31.12.22



Til årsmøtet i Sameiet Ullerudåsen Vest

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullerudåsen Vest som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 17. april 2023
Langseth Revisjon AS


Erland Hellgren Rølfson
Statsautorisert revisor

