



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 518 111
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 379 327	17 518 612
Sum inntekter		17 379 327	17 518 612
Kostnader			
Lønnskostnad		1 501 496	1 407 095
Annen driftskostnad		9 535 259	10 518 287
Sum kostnader		11 036 756	11 925 382
Driftsresultat		6 342 571	5 593 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		836 847	11 430
Sum finansinntekter		836 847	11 430
Annen finanskostnad		3 302 861	3 690 255
Sum finanskostnader		3 302 861	3 690 255
Netto finans		-2 466 014	-3 678 825
Ordinært resultat før skattekostnad		3 876 557	1 914 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 876 557	1 914 404
Årsresultat		3 876 557	1 914 404
Totalresultat		3 876 557	1 914 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 876 557	1 914 404
Sum overføringer og disponeringer		3 876 557	1 914 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 240	
Andre fordringer		389 029	305 612
Sum fordringer		444 269	305 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 488 422	8 422 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 488 422	8 422 851
Sum omløpsmidler		12 932 691	8 728 463
SUM EIENDELER		12 932 692	8 728 464

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			
Udekket tap		103 587 795	117 959 127
Sum opptjent egenkapital		-103 587 795	-117 959 127
Sum egenkapital		-103 587 795	-117 959 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 505 225	126 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		115 505 225	126 000 000
Sum langsiktig gjeld		115 505 225	126 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 037	18 590
Leverandørgjeld		564 626	228 705
Skyldige offentlige avgifter		76 796	44 168
Annen kortsiktig gjeld		355 803	396 128
Sum kortsiktig gjeld		1 015 262	687 591
Sum gjeld		116 520 487	126 687 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 932 692	8 728 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336004

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 518 111
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 379 327	17 518 612
Sum inntekter		17 379 327	17 518 612
Kostnader			
Lønnskostnad		1 501 496	1 407 095
Annen driftskostnad		9 535 259	10 518 287
Sum kostnader		11 036 756	11 925 382
Driftsresultat		6 342 571	5 593 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		836 847	11 430
Sum finansinntekter		836 847	11 430
Annen finanskostnad		3 302 861	3 690 255
Sum finanskostnader		3 302 861	3 690 255
Netto finans		-2 466 014	-3 678 825
Ordinært resultat før skattekostnad		3 876 557	1 914 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 876 557	1 914 404
Årsresultat		3 876 557	1 914 404
Totalresultat		3 876 557	1 914 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 876 557	1 914 404
Sum overføringer og disponeringer		3 876 557	1 914 404



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 240	
Andre fordringer		389 029	305 612
Sum fordringer		444 269	305 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 488 422	8 422 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 488 422	8 422 851
Sum omløpsmidler		12 932 691	8 728 463
SUM EIENDELER		12 932 692	8 728 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	103 587 795	117 959 127
Sum opptjent egenkapital	-103 587 795	-117 959 127
Sum egenkapital	-103 587 795	-117 959 127
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 505 225	126 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	115 505 225	126 000 000
Sum langsiktig gjeld	115 505 225	126 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 037	18 590
Leverandørgjeld	564 626	228 705
Skyldige offentlige avgifter	76 796	44 168
Annen kortsiktig gjeld	355 803	396 128
Sum kortsiktig gjeld	1 015 262	687 591
Sum gjeld	116 520 487	126 687 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 932 692	8 728 464



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. 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

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Ulven Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2022

Selskapsnummer: 7591





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Ulven 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7591>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av digital møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer til styret
6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgrupper i forbindelse med rehabilitering.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite.

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse



Sak 1

Valg av digital møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS leder det digitale årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 7591 Ulven Terrasse sameie 10.05.22 Årsrapport digitalt møte.pdf

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sissel Rydland og Christin Marie Gokstad Boddning signerer protokollen.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har forslått kr 330.000,- til styrehonorar i sitt budsjett og ber om godkjenning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330.000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til arbeidsgrupper i forbindelse med rehabilitering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har budsjettert med kr 100.000,- i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med rehabiliteringen.

Styret ber om godkjenning for bruk av 45 % av det budsjetterte beløpet, dvs kr 45.000,-

Forslag til vedtak

Andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med rehabiliteringen settes til kr. 45 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Sandset

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne G. Øverlien
- Roar N. Petajamaa

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Synnøve Flølo
- Ivar Ulven

Sak 8

Valgkomite.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets forslag til ny valgkomite:

Ragnhild Birketvedt (Blokk 125 A, seksjon 166)

Madalena Sikora (Blokk 119 B, seksjon 59)

Attia Mirza Mehmood (Blokk 121 B, seksjon 71)



Forslag til vedtak

Ragnhild Birketvedt, Madalena Sikora og Attia Mirza Mehmood velges til ny valgkomite for 1 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Tarik Hadzic	Ulvenveien 125 B
Varamedlem	Eli Synnøve Flølo	Ulvenveien 121 B
Varamedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A

Valgkomiteen

Ragnhild Marie Birketvedt	Ulvenveien 125 A
Andreja Peric	Ulvenveien 117 A
Magdalena Sikora	Ulvenveien 119 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse

Sameiet består av 215 seksjoner. Boligsameiet Ulven Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971518111, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:
Ulvenveien 117 A – Ulvenveien 125 N
Gårds- og bruksnummer: 131/93 og 131/82 i Oslo.

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

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

I løpet av året er det ikke inntruffet yrkesskader som har medført sykefravær.

Styret har gjennomført medarbeidersamtale med vaktmesterne.

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 PWC.



Styrets arbeid.

Det er gjennomført 14 styremøte i tillegg til et regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har det vært gjennomført flere møter mellom styremedlemmer, leverandører og andre saker som har berørt oppfølging av rehabilitering og vaskerier.

Perioden har vært preget av covid-19 situasjonen hvor det igjen har vært mange utfordringer knyttet til gjennomføring av både interne møter, eksterne møter samt befaringer.

Garasjeanlegget.

Det er utført en full gjennomgang av plasser i garasjeanlegget i samarbeid med Ulven AS for bedre sikkerhet og tilrettelegge for elbillading.

Sameiet har nå alle plasser på Plan 2(U2) og 3(U3). Sameiet disponerer ikke lenger noen plasser på Plan 1 som disponeres av Ulven AS til næring. Alle plasser foran nødutganger og brannslanger er fjernet. På plan 2 er det opprettet noen MC – plasser som er mulig å leie for beboere.

Plan 2 er oppgradert med blant annet skilting/merking og ny del er pusset opp. Styret jobber med Ulven AS for å få til en tilsvarende oppgradering på plan 3.

Tidligere nøkkel til garasjeanlegget har vært i bruk siden det var nytt og det har synes som om mange uvedkommende har hatt tilgang til anlegget. Styret fikk gjennomslag for å skifte låser til vårt brikkesystem hvilket medfører at vi får tilgang til garasje gjennom å benytte samme brikke som til utgangsdørene. Det medfører også økt sikkerhet da vår leverandør, Nordic Security, kan spore tilgang. En bil og diverse andre saker har tidligere blitt stjålet fra anlegget. I tillegg er det blitt observert flere uvedkommende i anlegget.

Flere beboere har tidligere benyttet brannslanger i garasjen til bilvask. Det medfører risiko for at de ikke virker når de virkelig trengs. Det er viktig at samtlige beboere setter seg inn i gjeldende husordensregler som ligger på forsiden i vibbo.

El-billading i garasjeanlegget.

Tilrettelegging for elbil-lading er ferdigstilt og 52 sameiere har kjøpt ladestasjon. Lader kan kun kjøpes gjennom styret og videre info om priser etc ligger på vibbo.

Styret har inngått en avtale med Movel As om drift av ladestasjonene.

Styret har mottatt enøkstøtte fra Oslo Kommune for tilrettelegging av elbilladestruktur.

Avtale med Telia om bredbånd og kabelTV.

Arbeidet er nå varslet ferdigstilt fra Telia.

Byggearbeider i området.

Styret har mottatt informasjon fra Construction City om pågående arbeider som er lagt ut som info til beboere på vibbo.

Multiconsult på vegne av Statnett gjennomførte besiktigelse av bygninger i nærheten av traseen deriblant flere leiligheter i sameiet. Styret har ikke mottatt ny informasjon om oppgradering av transformatorstasjon.

Ny avtale med Securitas Bomiljø.

Etter en prøveperiode på 3 mnd er det inngått en fast avtale på med Securitas om inspeksjoner til varierende tider ut fra avtale. Bomiljøvekkeren fører sporadisk tilsyn av fellesområder og garasje, samt påser at ingen uønskede personer oppholder seg på vårt område. Dersom vekkeren er i tvil om hvem du er, vil han/hun spørre om du har nøkkel som gir tilgang til fellesarealer. Bomiljøvekkeren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet. Dette skal bidra til økt trygghet og trivsel i sameiet. Det er info på vibbo om tjenesten.

Ny avtale om vask av fellesarealer med Coor Management AS

Styret sa opp avtalen med Aktiv Eiendomsservice og det ble innhentet flere tilbud på vask av fellesarealer. Det ble inngått ny avtale fra mars måned med Coor Management AS som er en seriøs leverandør på tjenesten. Det innebærer en besparelse. Eksakt besparelse i kr er ikke klart da Aktiv hadde en bod på ca 16 m² i 125 A med 2 vaskemaskiner hvor det ble vasket mange mopper på sameiets regning. Dette fremkom ikke av kontrakt med Aktiv og har derfor tatt tid å finne ut av.

Ny avtale innebærer mindre månedlige kostnader med mer vask inkludert og ingen skjulte kostnader. Ulvehiet er nå inkludert i ukentlig vask.

Det har vært en noe «kronglete» oppstart for Coor hvor det har pågått maling av oppganger i tillegg til å gjøre seg kjent.

Ny avtale med Obos Eiendomsforvaltning.

Avtalen med Obos Eiendomsforvaltning ble sagt opp for å kunne innhente nye tilbud og vurdere et eventuelt skifte. Etter gjennomgang av tilbud fra Obos og andre valgte styret å gå videre med Obos Eiendomsforvaltning. Med bakgrunn i blant annet størrelse, egne ansatte og administrasjonsavtale om nedbetaling av fellesgjeld var det lite å spare ved et skifte. Sameiet er i en periode med flere igangsatte tiltak i forbindelse med vedlikehold. I tillegg har det vært en viss usikkerhet med hensyn til Covid-19, krig og renteregulering. Styret mener det er en trygghet og god investering for sameiet å ha en solid leverandør som Obos som samarbeidspartner spesielt på dette området. Obos er ellers også er sterk representert på andre plan i nærområdet som kan gi oss visse «fordeler».

Med Obos som eiendomsforvalter vil det også være mulig å søke tilskudd til tiltak og aktiviteter innen miljø, klima og uterom som kan være aktuelt for sameiet å benytte seg av i videre utvikling av sameiet.

Forsikrings saker.

Skjeggkrebekjempelse:

Det har vært 2 tilfeller av skjeggkre,- begge i blokk 125. I 2021 ble det gjennomført skjeggkrebekjempelse i lavblokka og mai måned 2022 er det planlagt en runde i oppgang A-D. Ved slike tilfeller må firma som utfører bekjempelsen ha tilgang til samtlige leiligheter og fellesarealer i et fast oppsatt tidsrom. Det er krever mye oppfølging å følge opp at samtlige har fått informasjon og at alle er hjemme på varslet tidspunkt. I begge tilfeller er alle beboere blitt informert på vibbo. I tillegg har alle berørte leiligheter har fått varsel på inngangsdøren. Under bekjempelsen i lavblokka var det allikevel 3 leiligheter som ikke var hjemme hvor styret klarte få fatt i 2 som hadde glemt det. Det var kun 1 som ikke ble behandlet fordi vi ikke fikk tilgang. Leiligheter som ikke blir behandlet etter varsel må senere bekoste behandling på egen regning.

Det er viktig i slike tilfeller at sameiere som bor her, utleiere og andre beboere tar dette alvorlig, gjør nødvendige forberedelser som er anbefalt i eget skriv,- og sørger for tilgang slik at vi blir kvitt skadedyrene. Det bidrar til et godt bomiljø og kan påvirke verdien av leiligheten ved å gjøre område attraktivt.

Skjeggkre kommer oftest med pappkartonger fra diverse varer. Skadedyrfirma anbefaler derfor ikke at pappkartonger lagres inne,- men fortest mulig kastes. Sørg for å ikke lagre kartonger og bidra til å holde skjeggkre ute fra sameiet.

Styret må sende forsikringsselskapet oversikt over samtlige leiligheter med areal samt fellesarealer for godkjenning før igangsettelse av behandling. Det tar derfor noe tid fra en skade oppstår til endelig behandling blir utført.

Vannlekkasje.

Det har vært et tilfelle av vannlekkasje hvor det viste seg at en kran sto åpen på toalettet og rant over fordi sluket var delvis tett. Skaden ble oppdaget av nabo under meget sent på kvelden da det silte vann fra taket. Dersom du leier ut er det i slike tilfeller viktig at du har informert styret om utleie med navn og kontaktinformasjon (Bruk skjema på vibbo som sendes styret). Styret manglet i dette tilfelle info om leietakere. Det kan bidra til mindre skadeomfang jo raskere vi får tilgang og i dette tilfelle,- få stoppet vannet. Egenandel må her dekkes av beboer fordi det ikke er utført nødvendig vedlikehold av sluk.

Det har også vært noen tilfeller av lekkasje på balkonger fordi det ikke er utført nødvendig rengjøring av renne og sluk. Det er viktig at dette blir stoppet før vannet kommer inn i leilighet under. Det er spesielt viktig å informere leietakere om dette vedlikeholdsarbeidet.

Viktige punkter for oppfølging spesielt i forbindelse med utleie.

Det har i flere tilfeller vært vanskelig å få tak i beboere fordi styret har manglet informasjon fra eiere om utleie. I tillegg er det avdekket flere tilfeller der leietakere mangler info mht til oppfølging av vedlikehold. 1) Sørg for at leietaker får tilgang til informasjon på vibbo. 2) Sørg for å fylle ut skjema om utleie og sende styret. 3) Sørg for at leiekontrakten inneholder punkter om utførelse av nødvendig vedlikehold som samtlige sluk både ute og inne. 4) Sørg for leietaker er kjent med at det ikke skal kastes olje / fett i avløp. 5) Sørg for at det ikke monteres vifte med motor som kan forstyrre og ødelegge ventilasjon hos naboer. 6) Sørg for å sette deg inn i husordensregler.

Rehabilitering.

1) Reklamasjoner.

I års befarings er fortsatt pågående pga forsinkelser i forbindelse med Covid -19. I tillegg har det kommet ny kontaktperson for oppfølging 3 ganger i løpet av perioden som har medført ekstra møter og oppfølging. Siste møte avholdt før påske og det legges nå et sterkt trykk på å få avsluttet dette arbeidet i løpet av sommer -høsten.

2) Igangsatte tiltak.

Styret hadde fullføring av søppelanlegg på plan 1 som 1. prioritet for å avslutte det påbegynte arbeidet, men skulle vise seg å bli en veldig lang og usikker sak. Styret valgte derfor å gå videre med opp-pussing av oppganger. Sameiet får mange gode tilbakemelding fra besøkende på ytre fasade som fremtrer som ny og «nedtur» når man kommer inn i oppganger. Det har også kommet mange henvendelser til styret om behov for å skifte inngangsdør som enten er stygg, slitt, skjev og ikke lenger tett. Dette ble tatt med i styrets vurdering av vedlikehold og oppfølging.

Alle leiligheter med direkte inngang utenfra fikk nye dør i forbindelse med rehabilitering av utvendig fasade. Noen få leiligheter har skiftet dør uten nødvendig godkjenning fra styret. Det medfører risiko for at nødvendig kvalitet/brannsikkerhet ikke er ivaretatt og det estetiske mht til farger er ikke ivaretatt. Eventuelle kostnader i forbindelse med maling av gamle dører (ca 40 år) ble også tatt med i vurderingen.



Styret vurderte også muligheter for utførelse av malingsarbeid med dugnad, men kom fort frem til at behovet var for omfattende for å oppnå ønsket resultat. Belysning var også dårlig, dyr å vedlikeholde og lite pen.

Styret innhentet derfor flere tilbud på maling, belysning og nye dører. Malingsarbeid og ny belysning er godt i gang og vi avventer leveringstidspunkt på nye inngangsdører til leiligheter. Alle arbeider er beregnet ferdig i løpet av høsten.

Følgende kostnader er beregnet:

Malearbeid utføres av Loft AS : Kr 2.354.375,-

Ny belysning utføres av Elmann AS: Kr 618.750,-

Nye dører utføres av Tømrer Stokstad: Kr 3.282.964,-

Oppskuring og boning av trappeoppganger: Foreløpig ikke styrebehandlet.

3) Planlagte tiltak.

Søppelanlegg Plan 1 med tilbakestilling av område foran lavblokka.

Nedgravd søppelløsning er godkjent og det ble opprettet en prosjektgruppe bestående av Kristoffer Igdun og Erik Andersen i styret for videre arbeid med Selvaag for å finne endelig god løsning med de notater som var påkrevd løst.

Styret fikk rett før påske estimat for kostander på dette arbeidet ca kr 4.500 000.

Selvaag i samarbeid med prosjektgruppa er i gang med innhente priser fra ulike leverandører og styret avventer tilbakemelding på endelig utkast for godkjenning.

Styret ser videre for seg behov for et informasjonsmøte i forbindelse med 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 379 327.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeri inntekter og korrigerings av felleskostnader for 3 leiligheter 3 år tilbake.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -11 036 756.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabilitering av oppganger og søppelanlegget har tatt lenger tid enn forutsatt i budsjettet.

Sameiet har investert i infrastruktur for elbil-lading.

Resultat

Årets resultat på kr 3 876 557 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Årets resultat vil benyttes til videre rehabiliteringsarbeid.

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 11 917 429.

Sameiets arbeidskapital vil i hovedsak bli benyttet i til pågående rehabiliteringsarbeid.

I tillegg tilstreber styret at sameiet skal ha en langsiktig arbeidskapital for å dekke uforutsette kostnader og endring i likviditet i løpet av året.

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 beregnet ca. 9 mill. kroner til større vedlikehold som omfatter nedgravet søppelanlegg og rehabilitering av oppganger. Utover dette er det satt av midler til ordinær løpende drift og vedlikehold.

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. På slutten av 2021 økte energikostnadene markant grunnet høye strømpriser. Styret har derfor budsjettert med økte strømkostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Ulven Terrasse.

Lån

Boligsameiet Ulven Terrasse har lån i OBOS Banken.

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

Styret minner om at sameiets lån har avdragsfrihet frem til august 2023. Felleskostnadene er ikke planlagt å øke når disse avdragene påløper. Frem til avdragene påløper vil likviditetsoverskuddet benyttes til pågående rehabiliteringsarbeider.

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.

Felleskostnadene gikk ned med 10% fra mars 2022. Det ble gjort for å kompensere for økte rentekostnader på sameiets lån.

Alle eiere som ikke har nedbetalt sin andel felleskostnader må påregne at felleskostnadene øker fremover grunnet utsikter til økt markedsrente. Kostnader til lånet er nå lagt ut som egen kategori i felleskostnadene, og skal kun dekkes av de som ikke har nedbetalt sin andel av sameiets lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Ulven Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemiasgt 71, Postboks 40, 0403 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Ulven Terrasse

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 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>.

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 189 049	17 432 196	17 907 000	18 526 000
Andre inntekter	3	190 278	86 416	100 000	240 000
SUM DRIFTSINTEKTER		17 379 327	17 518 612	18 007 000	18 766 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 171 496	-1 110 095	-1 191 000	-1 225 000
Styrehonorar	5	-330 000	-297 000	-330 000	-330 000
Revisjonshonorar	6	-10 715	-9 094	-12 000	-12 000
Andre honorarer	5	-62 000	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-296 410	-289 340	-297 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-86 867	-36 368	-180 000	-180 000
Kontingenter		0	-4 235	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-4 044 057	-5 543 752	-11 940 000	-13 331 000
Forsikringer		-414 341	-359 619	-380 000	-430 000
Festeavgift		-511 056	-415 495	-440 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-1 979 296	-1 945 404	-1 964 000	-2 036 000
Energi/fyring		-472 129	-458 201	-550 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 057 210	-836 988	-845 000	-1 130 000
Andre driftskostnader	10	-601 178	-519 792	-587 000	-605 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 036 756	-11 925 382	-18 819 000	-20 846 000
DRIFTSRESULTAT		6 342 571	5 593 230	-812 000	-2 080 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	836 847	11 430	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-3 302 861	-3 690 255	-3 625 000	-3 514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 466 014	-3 678 825	-3 620 000	-3 509 000
ÅRSRESULTAT		3 876 557	1 914 404	-4 432 000	-5 589 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 876 557	1 914 404		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 525	48 632
Kundefordringer		55 240	0
Forskuddsbetalte kostnader		297 169	221 782
Andre kortsiktige fordringer	14	64 335	35 198
Driftskonto OBOS-banken		4 570 436	619 913
Driftskonto OBOS-banken II		332 248	240 342
Skattetrekkkonto OBOS-banken		36 665	32 125
Sparekonto OBOS-banken		7 527 723	7 511 445
Innestående i andre banker		21 349	19 026
SUM OMLØPSMIDLER		12 932 691	8 728 463
SUM EIENDELER		12 932 692	8 728 464
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-103 587 795	-117 959 127
SUM EGENKAPITAL		-103 587 795	-117 959 127
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	115 505 225	126 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 505 225	126 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		247 324	243 230
Leverandørgjeld		564 626	228 705
Skyldige offentlige avgifter	18	76 796	44 168
Påløpte renter		18 037	18 590
Annen kortsiktig gjeld	19	108 479	152 898
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 015 262	687 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 932 692	8 728 464
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2022

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset/s/ Anne G Øverlien/s/ Erik Andersen/s/ Vanja Barac/s/ Tarik Hadzic/s/

Vedlegg 1

17 7528ULven Terrasse sameie 10.05.22 Årsrapport digitalt møte.pdf

**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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	13 188 877
Garasje	2 520 000
Kabel-tv	825 588
Vask fellesarealer	380 844
Forretningslokale	145 200
Bod	120 156
Leie	72 000
Felleskostnader NÆ	72 000
Fryseboks	15 200
Lånekostnad , lån med adm. avtale	750 000
Reg. lån med adm.avtale	62 835
Fratrekk kapitalkostnader lån med adm. avtale	-813 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 339 865

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-72 000
Felleskostnader	-72 000
Bod	-6 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 189 049

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	7 910
Leie av bod	4 266
Regnskapskorrigeringer	35
Felleskostnader 2018-2020	73 260
Leie Lokale	8 000
Nøkler	4 901
Vaskekort	91 906
SUM ANDRE INNTEKTER	190 278

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-813 898
Overtid	-8 353
Påløpte feriepenger	-108 479
Fri bil, tlf etc.	-16 996
Arbeidsgiveravgift	-192 295
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-1 284
Pensjonskostnader innskudd	-6 199
AFP-pensjon	-18 054
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-496
Arbeidsklær	-4 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 171 496



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 330 000.

Det har blitt utbetalt honorar på kr 62 000 til styre for ekstraarbeider i forbindelse med rehabilitering.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 942, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand OBOS	-19 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 718
Mint Media AS	-3 849
Andre konsulentthonorarer, Selvaag	-19 800
SUM KONSULENTHONORAR	-86 867

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag	15 799
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	15 799
Drift/vedlikehold bygninger	-50 947
Drift/vedlikehold VVS	-93 608
Drift/vedlikehold elektro	-91 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 196
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	9 204
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 313
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 478
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 635
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 615 730
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 044 057

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 296 461
Renovasjonsavgift	-682 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 979 296

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

Container	-15 490
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 106
Verktøy og redskaper	-15 984
Telefon-/kontormaskiner	-27 193
Driftsmateriell	-27 596
Lyspærer og sikringer	-22 014
Renhold ved firmaer	-382 891
Snørydding	-8 125
Andre fremmede tjenester	-29 465
Trykksaker	-801
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kostnader tillitsvalgte	-942
Andre kontorkostnader	-13 484
Telefon/bredbånd	-503
Telefon, annet	-4 710
Porto	-4 397
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 515
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 144
Bilgodtgjørelse	-7 626
Reisekostnader	-110
Kontingenter	-3 235
Gaver	-1 307
Bank- og kortgebyr	-5 018
Velferdskostnader	-5 000
Konstaterte tap	-221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-601 178

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 278
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 978
Dekning lånekostnader lån med adm.avtale	813 591
SUM FINANSINNTEKTER	836 847

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken med adm. avtale	-3 302 861
SUM FINANSKOSTNADER	-3 302 861

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr		
Tilgang 2012	112 949	
Avskrevet tidligere	-112 948	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	62 835	
Utleie av Ulveheiet, for lite betalt.	1 500	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	64 335	

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-114 082 570	
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	10 494 775	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-103 587 795	

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -126 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år administrasjonsavtale 10 494 775

-115 505 225**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-115 505 225**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -36 661

Skyldig arbeidsgiveravgift -40 135

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-76 796**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -108 479

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-108 479



Valgkomiteens forslag til nytt styre i sameiet:

Styreleder for 1 år: Inger Sandset, 121 C (gjenvalg)

Styremedlemmer for 2 år:

Anne G. Øverlien, 119 A (gjenvalg)

Roar N. Petajamaa, 121 C (ny)

Varamedlemmer for 1 år:

Ivar Ulven, 117 A (gjenvalg)

Eli Synnøve Flølo, 121 B (gjenvalg)

Medlemmer til valgkomiteen foreslås av styret.

Valgkomiteen

Styrets forslag til ny valgkomite:

Ragnhild Birketvedt (Blokk 125 A, seksjon 166)

Madalena Sikora (Blokk 119 B, seksjon 59)

Attia Mirza Mehmood (Blokk 121 B, seksjon 71)

Styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.22

Selskapsnummer: 7591 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Ulven Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av digital møteleder</p> <p>Atle Gulpinar fra OBOS leder det digitale årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Sissel Rydland og Christin Marie Gokstad Boddning signerer protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer til styret

Styrets godtgjørelse settes til 330.000.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til arbeidsgrupper i forbindelse med rehabilitering.

Andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med rehabiliteringen settes til kr. 45 000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Inger Sandset

Styremedlem (2 skal velges)

Anne G. Øverlien

Roar N. Petajamaa

Varamedlem (2 skal velges)

Eli Synnøve Flølo

Ivar Ulven

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valgkomite.

Ragnhild Birketvedt, Madalena Sikora og Attia Mirza Mehmood velges til ny valgkomite for 1 år.

For

Mot

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

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