



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 639 757
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 002 388	1 043 004
Sum inntekter		2 002 388	1 043 004
Kostnader			
Lønnskostnad		74 174	94 246
Annen driftskostnad		1 362 622	1 338 563
Sum kostnader		1 436 796	1 432 809
Driftsresultat		565 592	-389 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 141	26 111
Sum finansinntekter		27 141	26 111
Annen finanskostnad		29 120	
Sum finanskostnader		29 120	0
Netto finans		-1 979	26 111
Ordinært resultat før skattekostnad		563 612	-363 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		563 612	-363 694
Årsresultat		563 612	-363 694
Totalresultat		563 612	-363 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		563 612	-363 694
Sum overføringer og disponeringer		563 612	-363 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			741 869
Sum finansielle anleggsmidler		0	741 869
Sum anleggsmidler		0	741 869
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		267 326	-4 700
Sum fordringer		267 326	-4 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		279 714	502 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 714	502 142
Sum omløpsmidler		547 040	497 442
SUM EIENDELER		547 040	1 239 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			156 896
Udekket tap		21 361	
Sum opptjent egenkapital		-21 361	156 896
Sum egenkapital		-21 361	156 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		455 134	741 869
Sum annen langsiktig gjeld		455 134	741 869
Sum langsiktig gjeld		455 134	741 869
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 498	5 811
Leverandørgjeld		35 516	312 292
Skyldige offentlige avgifter		28 843	669
Annen kortsiktig gjeld		32 409	21 775
Sum kortsiktig gjeld		113 266	340 546
Sum gjeld		568 400	1 082 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 040	1 239 312



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 471331

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 639 757
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 002 388	1 043 004
Sum inntekter		2 002 388	1 043 004
Kostnader			
Lønnskostnad		74 174	94 246
Annen driftskostnad		1 362 622	1 338 563
Sum kostnader		1 436 796	1 432 809
Driftsresultat		565 592	-389 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 141	26 111
Sum finansinntekter		27 141	26 111
Annen finanskostnad		29 120	
Sum finanskostnader		29 120	0
Netto finans		-1 979	26 111
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		563 612	-363 694
Årsresultat		563 612	-363 694
Totalresultat		563 612	-363 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		563 612	-363 694
Sum overføringer og disponeringer		563 612	-363 694



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			741 869
Sum finansielle anleggsmidler		0	741 869
Sum anleggsmidler		0	741 869
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		267 326	-4 700
Sum fordringer		267 326	-4 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		279 714	502 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 714	502 142
Sum omløpsmidler		547 040	497 442
SUM EIENDELER		547 040	1 239 312
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			156 896
Udekket tap		21 361	



Sum opptjent egenkapital	-21 361	156 896
Sum egenkapital	-21 361	156 896
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	455 134	741 869
Sum annen langsiktig gjeld	455 134	741 869
Sum langsiktig gjeld	455 134	741 869
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 498	5 811
Leverandørgjeld	35 516	312 292
Skyldige offentlige avgifter	28 843	669
Annen kortsiktig gjeld	32 409	21 775
Sum kortsiktig gjeld	113 266	340 546
Sum gjeld	568 400	1 082 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	547 040	1 239 312



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

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 2023

2286 Ullerntoppen Boligsameie





Til seksjonseierne i Ullerntoppen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, Årsmøte 10 mai 2023 kl. 18:00 på Røa Klubbhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullerntoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ullerntoppen Boligsameie
avholdes 10 mai 2023 kl. 18:00 på Røa Klubbhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV STYRE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlem for 2 år

Oslo, 24.04 .2023
Styret i Ullerntoppen Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Styret i Ullerntoppen boligsameie

Siden forrige ordinære årsmøte har styret i sameiets vært:

Styret

Leder	Hege Isaksen	2021 - 2022
Styremedlem	Are Enger	2022 - 2024
Styremedlem	Jan Erik Tvedt	2021 - 2023
Varamedlem	Gro Ranheim Frønsdal	2022 - 2024
Varamedlem	Ulla Simensen	2021 - 2022

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på Vibbo.

Epost : ullerntoppen@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullerntoppen Boligsameie

Sameiet består av 21 seksjoner.

Ullerntoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994639757, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 940 941 942 943

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

Ullerntoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS



STYRETS ARBEID

Arbeidet i 2022 har bestått av mange store og mindre saker. Det har gått fremover med taksaken, og flere store vedlikeholdsarbeid har blitt utført. Også opprydding i gamle saker har hatt god fremgang. Overgangen til ny forretningsfører har tatt en del tid, med innarbeiding av nye rutiner og nye kontaktpersoner. Det har vært gjennomført 11 formelle styremøter i tillegg til mange avklaringsmøter, arbeid pr. telefon og epost.

De største oppgavene i 2022 var:

- Oppfølging etter renovering av utvendige tak
 - Reklamasjon på ikke tilfredsstillende arbeid, i samarbeid med Takråd og advokat.
 - 2 møter i forlikrådet, hvor sameiet og Protan ble enig om en minnelig ordning
 - Utbedring av tak etter funn av kuldebro i 14a
 - Sjekk av terrasse i 14b
 - Ingen kuldebro funnet
 - Oppfølging av vanninntrenging/fukt i flere leiligheter, i samarbeid med Takråd og Reco
 - Oppfølging av rapporter for fuktmåling og møter med Reco
 - Planlegging av utbedring av tak i 16a og 16b
- Nye pipebeslag
 - Anbudspørsmål og tilbud
- Utredning – fukt fra slisser
 - Anbudspørsmål og tilbud
- Innføring av nye rutiner i forbindelse med bytte av forretningsfører til OBOS
 - Innføring av Vibbo og ny løsning for styrearbeid
- Nytt callinganlegg og nytt nøkkelsystem
 - Installasjon og oppfølging av leverandøren
- Fortsatt utredning ang varmekabler i rørgate for å kunne minske strømforbruket
 - Anbudspørsmål og tilbud fra elektriker
 - Strømforbruket er blitt adskillig lavere i 2022 pga mindre bruk av varmekabler
- Nye sikringskapp i fellesområdene
 - Anbudspørsmål, tilbud og installasjon
- Utredning varmtvann
 - Mulige løsninger for å minske strømforbruket
- Lys i garasjen
 - Bevegelses-sensor for lys i garasjen og ble installert
- Installasjon av røkvarsler i alle oppganger
 - Utført på dugnad av et styremedlem
- HMS arbeid
 - HMS plan
 - HMS-runde
- Oppfølging av forsikringsavtale Gjensidige
 - Reduksjon av premien
- Redigering av vedtektene med bistand fra jusshjelp hos Huseierne



- Redigering av ordensreglene
- **Diverse mindre vedlikehold og arbeid**
 - Fjerning av busker mm utenfor 14b
 - Graving av grøft på siden av nummer 12
 - Flere oppgaver i forbindelse med salg av 4 enheter, derav 1 dødsbo
 - Planting

Styrets kommentar ang lån i sameiet.

Ref note 16 i regnskapet.

Sameiet har en IN ordning for lånet. Pr. i dag har ca. 2/3 benyttet seg av ordningen og betalt inn sin andel av lånet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 433 774.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret legger opp til bruk av egenkapital (tidligere kapitalinnkreving), for å få utbedret skader som i dag fører til fukt. Utbedring av 2 tak, utbedring av pipebeslag, samt utbedring av slisser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har holdt seg stabile, og forventes å synke i 2023 pga omlegging av termostater som styrer strømforbruket i rørgatene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullerntoppen Boligsameie.

Lån

Ullerntoppen Boligsameie har lån i Handelsbanken, med IN ordning.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullerntoppen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullerntoppen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco DokumentID: 4NOLF-EP3EB-FTCZK-P7854-Y4KPH-P45HG



ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 994 639 757, KUNDENR. 2286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 167 273	1 013 004	1 162 000	1 219 000
Andre inntekter	3	620 821	30 000	0	2 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 788 093	1 043 004	1 162 000	1 221 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 174	-54 246	-55 650	-5 600
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-15 300	-9 239	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 000	-59 941	-62 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-24 916	-14 342	-7 000	0
Kontingenter		0	-1 490	-1 900	0
Drift og vedlikehold	8	-362 636	-372 604	-206 000	350 000
Forsikringer		-226 660	-223 300	-241 000	-235 000
Kommunale avgifter	9	-159 860	-157 674	-162 500	-186 700
Energi/fyring		-200 679	-214 077	-250 000	130 000
anlegg/bredbånd		-100 548	-100 548	-101 000	-100 500
Andre driftskostnader	10	-212 023	-185 349	-200 300	-177 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 436 796	-1 432 809	-1 337 350	-1 099 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN-ADMIN:		351 297	-389 805	-175 350	121 800
Innbetalt andel fellesgjeld		214 295	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		565 592	-389 805	-175 350	121 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 141	26 111	0	1 000
Finanskostnader	12	-29 120	0	-31 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 979	26 111	-31 000	-21 000
ÅRSRESULTAT		563 612	-363 694	-206 350	100 800
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-363 694		
Til annen egenkapital		563 612	0		



ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994 639 757, KUNDENR. 2286

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	741 869
SUM ANLEGGSMIDLER		0	741 869
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	1 371
Forskuddsbetalte kostnader		175 165	7 819
Andre kortsiktige fordringer	13	92 091	0
Driftskonto OBOS-banken		258 269	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 445	0
Innestående i andre banker		0	488 255
SUM OMLØPSMIDLER		547 040	497 445
SUM EIENDELER		547 040	1 239 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-21 361	156 896
SUM EGENKAPITAL		-21 361	156 896



12

Ullerntoppen Boligsameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	455 134	741 869
SUM LANGSIKTIG GJELD		455 134	741 869

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 482	17 042
Leverandørgjeld		35 516	268 310
Skyldige offentlige avgifter	17	28 843	669
Påløpte renter		6 344	5 811
Påløpte avdrag		10 154	0
Annen kortsiktig gjeld	18	5 927	48 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 266	340 546

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 040	1 239 312
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023

Styret i Ullerntoppen Boligsameie

Hege Isaksen

Are Enger

Jan Erik Tvedt

**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

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	973 504
TV/bredbånd	92 064
Lånekostnad , lån med adm. avtale	82 938
Regulering lån med adm. Avtale	18 767
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 167 273

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra innbetaling fra sameiere	600 018
Flyttegebyr	6 000
Ladeinntekter EL-bil	5 830
Viderefakturerte fakturaer	8 973
SUM ANDRE INNTEKTER	620 821

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 230
Påløpte feriepenger	-2 779
Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 174

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 510
SUM KONSULENTHONORAR	-24 916

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

Drift/vedlikehold bygninger	-271 339
Drift/vedlikehold VVS	-21 700
Drift/vedlikehold elektro	-34 171
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 315
Egenandel forsikring	-21 111
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-362 636

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-98 801
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-56 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 860

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-4 418
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 852
Vaktmestertjenester	-149 666
Snørydding	-4 125
IN adm. Gebyr mm	-32 321
Trykksaker	-5 195
Andre kontorkostnader	-1 531
Porto	-420
Bilgodtgjørelse	-154
Reisekostnader	-162
Kontingenter	-1 890
Bankgebyr	-2 754
Velferdskostnader	-535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 023

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	594
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 000
SUM FINANSINNTEKTER	27 141

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-28 229
Renter på leverandørgjeld	-891
SUM FINANSKOSTNADER	-29 120

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker Gjensidige, mottatt i 2023	84 444
Avregningskonto (IN-avtale for sameie)	1 405
Ekstra innbetaling fra sameiere, fakturert i 2023	6 242
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	92 091

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	-156 896
Årets resultat ekskl. IN	-349 317
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	741 869
Egenkapital fra (IN-avtale for sameie)	-214 295
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 361

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Haldelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 258 131
Innfridd i år, Innfrielse fra seksjonseiere	214 295
Nedbetalt i år	72 440
	-455 134
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-455 134

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 445
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 398
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-28 843



17

Ullentoppen Boligsameie

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 779
Betalt for mye fra sameie, tilbakebetalt i 2023	-3 148
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 927



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81972114. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



2286 Ullerntoppen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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