



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 474 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 866 279	6 644 940
Sum inntekter		6 866 279	6 644 940
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		5 865 171	5 325 122
Sum kostnader		6 104 781	5 564 732
Driftsresultat		761 498	1 080 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 234	42 585
Sum finansinntekter		61 234	42 585
Annen finanskostnad		151 631	114 789
Sum finanskostnader		151 631	114 789
Netto finans		-90 397	-72 204
Resultat før skattekostnad		671 101	1 008 004
Årsresultat		671 101	1 008 004
Totalresultat		671 101	1 008 004
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		671 101	1 008 004
Sum overføringer og disponeringer		671 101	1 008 004



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 242	38 362
Sum fordringer		57 242	38 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 243 398	1 232 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 243 398	1 232 939
Sum omløpsmidler		1 300 640	1 271 302
SUM EIENDELER		1 300 640	1 271 302

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 100 708	1 771 808
Sum opptjent egenkapital		-1 100 708	-1 771 808
Sum egenkapital		-1 100 708	-1 771 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 712 681	2 343 596
Sum annen langsiktig gjeld		1 712 681	2 343 596
Sum langsiktig gjeld		1 712 681	2 343 596
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 440	751
Leverandørgjeld		552 585	598 531
Annen kortsiktig gjeld		115 641	100 232
Sum kortsiktig gjeld		688 666	699 514
Sum gjeld		2 401 347	3 043 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 640	1 271 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366304

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 474 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 866 279	6 644 940
Sum inntekter		6 866 279	6 644 940
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		5 865 171	5 325 122
Sum kostnader		6 104 781	5 564 732
Driftsresultat		761 498	1 080 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 234	42 585
Sum finansinntekter		61 234	42 585
Annen finanskostnad		151 631	114 789
Sum finanskostnader		151 631	114 789
Netto finans		-90 397	-72 204
Resultat før skattekostnad		671 101	1 008 004
Årsresultat		671 101	1 008 004
Totalresultat		671 101	1 008 004
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		671 101	1 008 004
Sum overføringer og disponeringer		671 101	1 008 004



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 242	38 362
Sum fordringer		57 242	38 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 243 398	1 232 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 243 398	1 232 939
Sum omløpsmidler		1 300 640	1 271 302
SUM EIENDELER		1 300 640	1 271 302
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 100 708	1 771 808
Sum opptjent egenkapital		-1 100 708	-1 771 808



Sum egenkapital	-1 100 708	-1 771 808
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 712 681	2 343 596
Sum annen langsiktig gjeld	1 712 681	2 343 596
Sum langsiktig gjeld	1 712 681	2 343 596
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 440	751
Leverandørgjeld	552 585	598 531
Annen kortsiktig gjeld	115 641	100 232
Sum kortsiktig gjeld	688 666	699 514
Sum gjeld	2 401 347	3 043 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 300 640	1 271 302



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7746

Ullevålsletta Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Ullevålsletta Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Barnehagen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Enkel servering av kaffe/te. Anbefaler alle å ta med klappstol å sitte på.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86
8. Øke FK til eiere som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt
9. Varmtvann
10. Vedlikehold av og kontrakt med barnehagen
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullevålsletta Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sissel Eckblad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Møteleder Sissel Eckblad signerer sammen med en eier foreslått og valgt på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud (Obos) foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.7746 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 223.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 223.000,-



Sak 7

Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86

Forslag fremmet av:

Sindre Buraas

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Plante ytterligere (billige) barnåltrær mot Ring 3, det står noen trær, samt løvtrær der allerede. Men plante ytterligere 1-2 rader med trær (som vil trenge 15 år å vokse) for å i fremtiden skjerme blokkene for litt mer støv og støv...

Styrets innstilling

Tiltaket overlates til styret som vurderer saken i forhold til sameiets økonomi.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86
- Mot Plante flere barnåltrær mot ring 3 ved de nederste blokkene 76-86

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det plantes ytterligere 1-2 rader (typ 10-20) trær ved de nederste blokkene mot Ring 3
2. Tiltaket overlates til styret som vurderer saken i forhold til sameiets økonomi.

Sak 8

Øke FK til eiere som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av:

Sindre Buraas

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Sameiet har opplevd et unødig høyt forbruk av fjernvarme. Ettersom kostnaden for å kunne måle forbruk hos hver enkelt seksjon vil være uproporsjonalt høyt ifht gevinsten. Må sameiet holde seksjonseiere som har vinduer eldre enn 30 år, få økt sine Fellesutgifter fram til de har dokumentert at de har skiftet. Dette gjøres ved at styret bruker paragraf 32 i lov om eierseksjoner. Og evt. krever ertstatning for høye energikostnader jamfør paragraf 34. I dette sameiet har det vært vedtak som gjør at f.eks vinduer som normalt sett skal vedlikeholdes av sameiet, er den enkeltes seksjonseier sitt ansvar.



Styrets innstilling

Nei til forslaget. Begrunnelse: Sameiebrøken kan bare endres dersom samtlige tinglyste eiere stemmer ja. Styret anbefaler eiere med gamle vinduer å bytte dem.

Forslag til vedtak

Øke felleskostnaden med 25% for seksjoner der vinduer som ikke kan dokumenteres er under 30 år gamle.

Sak 9

Varmtvann

Forslag fremmet av:

Henrik Opdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Håper varmtvannsproblematikken kan stå på listen i år også.

Styrets innstilling

Anbefaler eierne å vurdere bytte av blandebatteri. Viser også til årsmøtevedtak i 2023.

https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_48.pdf

(Hvis lenken feiler, dobbeltsjekk at det står https:)

Forslag til vedtak

Håper det kan feilsøkes videre på dette problemet.

Sak 10

Vedlikehold av og kontrakt med barnehagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utbedring av barnehagen for hele taket og alle vinduer koster 1,5 til 2 millioner. Sameiet vil i så fall måtte ta opp et lån for å dekke utbedringene. Dagens kontrakt løper ut 2024. Det har vært forhandlinger som ikke har ført til enighet.

Styret ber årsmøtet om godkjenning til å kunne ta opp dette lånet, og kreve en langsiktig kontrakt med barnehagen, der husleie og ansvar er tilstrekkelig til å dekke lånekostnadene og øvrige utgifter.

Dersom årsmøtet stemmer nei, vil styret forsøke å komme til enighet med barnehagen. Kontrakten vil da nødvendigvis se anderledes ut, eller andre alternativer kan bli vurdert.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret kan ta opp dette lånet, og kreve en langsiktig kontrakt med barnehagen, der husleie og ansvar er tilstrekkelig til å dekke lånekostnadene og øvrige utgifter.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Elizabeth Hognestad

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hamid Shegarfi
- Petter Drange Brønstad

Jeg vil at sameiet både og området generelt skal fortsette å være et fint sted å bo, og vet hvor viktig det er at noen tar seg tid til å legge ned en innsats for dette. Tilknytningen min til området er sterk, fordi jeg vokste opp noen hundre meter unna, i Ullevål hageby, og fordi jeg jobber i nærheten.

Jeg er styremedlem og verneombud hos arbeidsgiveren min, en enhet ved Universitetet i Oslo (UiO), og har tidligere også vært styremedlem i en studentforening ved UiO, i tillegg til varamedlem til styret ved en annen enhet ved UiO enn den jeg jobber ved i dag. Jeg har vært ansatt ved UiO siden 2012, og flyttet til Ullevålsletta ved årsskiftet i fjor.

- Sissel Eckblad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Eckblad Tollersrud

Gjenvalg.

- Petter Drange Brønstad

Jeg vil at sameiet både og området generelt skal fortsette å være et fint sted å bo, og vet hvor viktig det er at noen tar seg tid til å legge ned en innsats for dette. Tilknytningen min til området er sterk, fordi jeg vokste opp noen hundre meter unna, i Ullevål hageby, og fordi jeg jobber i nærheten.

Jeg er styremedlem og verneombud hos arbeidsgiveren min, en enhet ved Universitetet i Oslo (UiO), og har tidligere også vært styremedlem i en studentforening ved UiO, i tillegg til varamedlem til styret ved en annen enhet ved UiO enn den jeg jobber ved i dag. Jeg har vært ansatt ved UiO siden 2012, og flyttet til Ullevålsletta ved årsskiftet i fjor.

- Tuva Mcallister Buraas

Jeg har vært i styret tidligere og har vært vara tidligere.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Elizabeth Hognestad	Nils Bays Vei 82
Styremedlem	Sissel Eckblad	Nils Bays Vei 66
Styremedlem	Daniel Sander Isaksen	Nils Bays Vei 86
Styremedlem	Lasse Wigum Lurvik	Nils Bays Vei 74
Styremedlem	Hamid Shegarfi	Nils Bays Vei 76
Varamedlem	Tuva Mcallister Buraas	Nils Bays Vei 62
Varamedlem	Ingrid Eckblad Tollersrud	Nils Bays Vei 84

Generelle opplysninger om Ullevålsletta Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Ullevålsletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986474234, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 261

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

Ullevålsletta Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.



Styrets beretning 2023

Styret har hatt møte hver måned unntatt juli. Referater finnes på Vibbo. Det har vært salg av vaskekort hver måned, og salg av parkeringsoblater i januar. Årsmøtet ble gjennomført ved fysisk oppmøte i april. En spørreundersøkelse ble gjennomført og alle forslag vurdert. Noen av forslagene har tidligere vært nedstemt på årsmøter, og ble derfor ikke vurdert på nytt.

Klager på nabostøy og andre naboforhold er formidlet, styret forholder seg nøytralt.

HMS-kontakter er oppnevnt for 13 av 18 oppganger. Disse hadde en samling med godt oppmøte hvor rutinene ble gjennomgått. Kontaktene gjennomfører halvårslige HMS-runder i sin oppgang og melder småting til vaktmester, større ting til styret.

De to gjenstående taklukene ble byttet. Det er etter dette ikke meldt om lekkasjer på loft.

Videre varmtvannsutredning ble nedstemt på årsmøtet.

Mindre utbedringer av VVS-anlegget som bytte av gamle kraner og koblinger. Lekkasje fra dårlig kobling inne i vegg i nr. 78 måtte dekkes av sameiet.

Entreprenør Storsveen Maskin utførte flere oppdrag:

- Avløpet i teknisk rom i nr. 72 var tett.

- Brudd i avløpsledning ved nr. 66.

- Vann i kjeller i nr. 84/86 ble utbedret ved at samtlige takrenner på sydvestsiden nå fører til et grusbasseng lenger bort fra veggen.

- Vann utenfor inngangen nr. 84 ble utbedret med grusbasseng og overvannrist.

Elaway sa opp kontrakten. Styret forhandlet ny kontrakt med Elaway, og sameiet kjøper ut ladeanlegget, dette kostnadsføres i 2024. Endringene gir el-bil brukerne rimeligere lading.

En ekstra dugnad for frukttrær ble gjennomført. En søndag i mai var det felles dugnad med hyggelig oppmøte, kjeks og saft. Vi fikk ryddet mye inne og ute. Containerne ble fylt, benkene ble båret på plass.

42 gamle og ubrukelige bildekk ble fjernet fra fellesområdene.

For balkongene er det oppnådd kontakt med en fagperson, som deltok når de ble endret i 2009. Meldte mangler skal utredes videre i 2024.

Styret har forhandlet med Barnehagens styre men ikke kommet til enighet om ny kontrakt. Barnehagens styre brukte sin klausul om et års forlengelse av løpende kontrakt, som dermed gjelder ut 2024. Utbedring av vinduer og tak i barnehagebygget er estimert til 1-2 millioner, og må derfor utsettes inntil leiekontrakt med barnehagen gir det nødvendige økonomiske grunnlag. Barnehagen fikk nye radiatorer i juni, og en utbedret dør om



høsten. Fremtidig kontrakt skal hensynta årsmøtets retningslinjer om at barnehagen er ønsket, men den skal ikke være en økonomisk belastning for sameiet.

Skjeggkre ble påvist og behandlet i nr. 76/78.

Boksene mot mus og rotter ble byttet til tre elektroniske giftfrie feller.

Nye lysskilt på Ullevål Stadion var plagsomt sterke. Styrets innsigelser til nabovarslet ble tatt til følge og skiltene dempet.

Sprenging for tunell-anleggene er merkbare. Klager/skader på sprenging sendes individuelt til storoslo@statnett.no.

Bygårdsservice står for vaktmestertjenestene, og sameiet er godt fornøyd med servicenivået og særlig vaktmester Paal. Det har vært et svært vanskelig år for gressklipping – først alt for tørt, så altfor vått. Det samme gjelder snørydding, som har vært utfordrende. Bygårdsservice beklager hvis beboere ikke er fornøyde. Klager til styret har blitt formidlet fortløpende.

Diverse mindre utbedringer er utsatt til tidligst 2024, for eksempel fasadevask og bytte av nøkler for de to siste blokkene. Dette skapte et overskudd hvor 500.000 ble brukt til ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån.

Årsregnskapet viser et overskudd tilsvarende budsjett, sameiets likviditet er noe bedre. Det gjør oppmerksom på mulig etterslep i vedlikeholdskostnader.

Styret har prioritert Vibbo som kommunikasjonskanal til eiere og leietakere. Mappe med papirkopier av styrereferatene er lagt ut i vaskeriet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 611 974,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsletta Boligsameie.

Lån

Ullevålsletta Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

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



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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.

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 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: KKMBO-VMCTC-ZUUU7B-A-YEBQ-IMBSC-E3E0S



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 19:45:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KKMBO-VMCTC-ZUJ7B-A-YEBQ-IMBSC-E3E0S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 24

s.7746 - Årsrapport.pdf



ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 474 234, KUNDENR. 7746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 620 592	6 401 924	6 621 000	7 015 000
Andre inntekter	3	245 687	243 016	208 000	228 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 866 279	6 644 940	6 829 000	7 243 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 600	-31 443
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-223 000
Revisjonshonorar	6	-16 519	-15 733	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-219 825	-211 343	-215 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-63 403	-449	0	0
Drift og vedlikehold	8	-742 679	-532 567	-630 000	-1 460 000
Forsikringer		-353 964	-327 260	-430 500	-450 000
Festeavgift		-317 562	-317 562	-336 000	-336 000
Kommunale avgifter	9	-1 174 751	-979 598	-1 175 500	-1 371 000
Energi/fyring	10	-1 977 790	-2 038 322	-2 100 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 986	-308 946	-320 250	-382 000
Andre driftskostnader	11	-634 691	-593 342	-628 000	-670 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 104 781	-5 564 732	-6 089 850	-7 313 943
DRIFTSRESULTAT		761 498	1 080 208	739 150	-70 943
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 234	42 585	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-151 631	-114 789	-128 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 397	-72 204	-88 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		671 101	1 008 004	651 150	-190 943
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		671 101	1 008 004		



ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 474 234, KUNDENR. 7746
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 353	11 014
Forskuddsbetalte kostnader		39 889	27 348
Driftskonto OBOS-banken		632 354	1 157 724
Sparekonto OBOS-banken		611 044	75 215
SUM OMLØPSMIDLER		1 300 640	1 271 302
SUM EIENDELER		1 300 640	1 271 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 100 708	-1 771 808
SUM EGENKAPITAL		-1 100 708	-1 771 808
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 712 681	2 343 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 712 681	2 343 596
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 494	100 155
Leverandørgjeld		552 585	598 531
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		11 228	751
Påløpte avdrag		9 212	0
Annen kortsiktig gjeld	16	147	77
SUM KORTSIKTIG GJELD		688 666	699 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 640	1 271 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Randi Elizabeth Hognestad /s/

Daniel Sander Isaksen /s/

Lasse Wigum Lurvik /s/

Hamid Shegarfi /s/

Sissel Eckblad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 051 672
Kabel-TV	380 160
Lokaler (Barnehagen)	176 760
Fryser	12 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 620 592

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	187 500
Vaskeripenger	39 895
Ref. utbedring radiator	1 802
Ulempeerstatning fiberkabel	10 000
Nettinnbetalinger	4 840
Nøkler	1 650
SUM ANDRE INNETEKTER	245 687

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

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 415, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - barnehagen	-24 219
Juridisk bistand - el-bil anlegget	-32 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 372
SUM KONSULENTHONORAR	-63 403

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 127
Drift/vedlikehold VVS	-320 153
Drift/vedlikehold elektro	-28 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 476
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 594
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 850
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-49 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-742 679

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-833 260
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-338 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 174 751

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-103 168
Fjernvarme	-1 792 498
Andre fyringskostnader	-82 125
SUM ENERGI / FYRING	-1 977 790

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 364
Driftsmateriell	-4 061
Lyspærer og sikringer	-8 970
Vaktmestertjenester	-359 162
Renhold ved firmaer	-228 668
Andre fremmede tjenester	-2 405
Trykksaker	-668
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 415
Andre kontorkostnader	-334
Porto	-820
Bank- og kortgebyr	-4 277
Velferdskostnader	-549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-634 691

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 848
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	891
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 989
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINTEKTER	61 234

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 631
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-151 631

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-3 175 416
Nedbetalt tidligere	831 820
Nedbetalt i år	630 915
	<u>-1 712 681</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 712 681

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
--------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147
-----------------------------------	-------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53000207. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering av piper
2008 - 2009	Bygging av nye balkonger



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 7746 Selskapsnavn: Ullevålsletta Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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