



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 994639757

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 525 408	1 302 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 525 408</b>	<b>1 302 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 891	76 805
Annen driftskostnad		1 326 947	1 317 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 387 838</b>	<b>1 394 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 569</b>	<b>-92 323</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 584	30 617
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 584</b>	<b>30 617</b>
Annen finanskostnad		27 359	30 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 359</b>	<b>30 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 775</b>	<b>614</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 794	-91 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 869	-3 153
Andre fordringer		147 736	191 873
Sum fordringer		152 605	188 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 386	240 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 386	240 154
Sum omløpsmidler		277 991	428 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>277 991</b>	<b>428 874</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 725	
Udekket tap			113 069
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 725</b>	<b>-113 069</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 725</b>	<b>-113 069</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201 936	414 830
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>201 936</b>	<b>414 830</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>201 936</b>	<b>414 830</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 393	17 733
Leverandørgjeld		30 360	88 367
Skyldige offentlige avgifter		53	412
Annen kortsiktig gjeld		13 524	20 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>53 330</b>	<b>127 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>255 266</b>	<b>541 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>277 991</b>	<b>428 874</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446321

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 994 639 757  
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 525 408	1 302 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 525 408</b>	<b>1 302 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 891	76 805
Annen driftskostnad		1 326 947	1 317 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 387 838</b>	<b>1 394 356</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 569</b>	<b>-92 323</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 584	30 617
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 584</b>	<b>30 617</b>
Annen finanskostnad		27 359	30 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 359</b>	<b>30 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 775</b>	<b>614</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 794	-91 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>



Organisasjonsnr: 994 639 757  
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 869	-3 153
Andre fordringer		147 736	191 873
Sum fordringer		152 605	188 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 386	240 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 386	240 154
Sum omløpsmidler		277 991	428 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>277 991</b>	<b>428 874</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 725	
Udekket tap			113 069



Sum opptjent egenkapital	22 725	-113 069
Sum egenkapital	22 725	-113 069
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	201 936	414 830
Sum annen langsiktig gjeld	201 936	414 830
Sum langsiktig gjeld	201 936	414 830
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 393	17 733
Leverandørgjeld	30 360	88 367
Skyldige offentlige avgifter	53	412
Annen kortsiktig gjeld	13 524	20 601
Sum kortsiktig gjeld	53 330	127 113
Sum gjeld	255 266	541 943
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>277 991</b>	<b>428 874</b>



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  
0.75

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 2025

## Innkalling

S.nr. 2286

ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i ULLERNTOPPEN 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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Det gamle klubbhuset på Ullernbanen.

### 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

Årsmeldingen vil også bli trykket opp på papir og levert på dørmatten.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERNTOPPEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Are Enger foreslås som møteleder.

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.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

1. Årsrapport fra styret 2024.pdf
2. 2286 Ullerntoppen Boligsameie Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024 Obos.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styret:

- Jan Erik Tvedt stiller til gjenvalg som leder
- Tore Simensen stiller til gjenvalg som styremedlem
- Gro Ranheim Frønsdal er ikke på valg

Vara:

- Hege Isaksen ønsker å gå ut av styret etter mange mange års innsats
- Karoline Kilvik Sæhl er ikke på valg
- Kari Hobblesland er ikke på valg

Valgkomite:

- Are Enger - tar en periode til
- Ulla Simensen tar en periode til

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Erik Tvedt

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Simensen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Are Enger
- Ulla Simensen



## Styrets årsrapport

Se vedlegg sak 5



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jan Erik Tvedt	2024 - 2025
Styremedlem	Tore Simensen	2023 - 2025
Styremedlem	Gro Ranheim Frønsdal	2024 - 2026
Varamedlem	Hege Isaksen	2023 - 2025
Varamedlem	Kari Hobbesland	2024 - 2026
Varamedlem	Karoline Kilvik Sæhl	2024 - 2026

#### Valgkomité

Are Enger	2024 - 2025
Ulla Simensen	2024 - 2025

### Kontaktinformasjon

Styret kan nås enten via Vibbo eller på epost: [ullerntoppen@styrerommet.no](mailto:ullerntoppen@styrerommet.no)

### Vibbo

Du finner 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

Gårdsnummer 28 og bruksnummer: 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.

### 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 skal umiddelbart meldes styret som melder skaden videre til 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 (IN-lån). Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med hujkløsameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld 2 ganger i året, 1 april og 1. oktober.

**Styret oppfordrer alle med IN-lån om å vurdere innfrielse av sin andel av lånet da dette både er et dyrt lån for den enkelte med høye renter, samt at det påfører sameiet ekstrakostnader hvert år. Ta kontakt med styret så hjelper vi deg med å innfri.**

### **Nye i sameiet i 2023:**

- Nina Meinich Sendresen og Kristian Sendresen overtok 15. september 3. et i 16B □
- Tale Aaberge overtok 28. oktober 1. et i 16A

### **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**

Det ble avholdt 10 styremøter i 2024, 4 før årsmøte i mai, og 6 etter. Styrearbeidet har som tidligere år vært preget av store og små saker. Tidsmessig har styret brukt mest tid på:

- De nye vedtektene som ble fremlagt og vedtatt på årsmøte mai 2024, samt mye etterarbeid i forbindelse med påstander om at vedtektene ikke ble gyldig vedtatt. Juridisk avdeling i Obos har sett nærmere på det, og konkludert med at de er gyldige, og vedtatt på forskriftsmessig riktig måte.
- Oppfølging og mye kommunikasjon i forbindelse med oppsplittingen av leiligheten i 16A
- Valg av prosjektleder for fasade-oppussingsprosjektet. Etter mange møter og befaringer med Selvaag Prosjekt, Obos Prosjekt og Opak valgte styret å gå for Opak med prosjektleder Jan Skau
- Rammeavtale med Rørleggerhuset  
I 2024 gjennomførte Rørleggerhuset kontroll og ettersyn av VVS-anlegget. Det ble i den forbindelse gjennomført en rekke utbedringer, bl.a. utskifting av alle gamle stoppekraner, ny blandeventil, bytte av varmeelementer og termostater i 2 av de 3 varmtvannsberederne, stoppet og utbedret en rekke vannlekkasjer mm. Styret har også fått tatt vannprøver av vannet i berederne for å sjekke kalk- og saltinnhold. Prøvene viste gode resultater.
- El-tilsyn og jordfeil  
El-tilsynet registrerte jordfeil i sameiets el-anlegg, og etter en befaring i desember fant de jordfeil på bereder nr 2. Det ble konstatert at en av de nye elementene var gått i stykker, så det ble skiftet uten kostnader for sameiet. El-tilsynet påpekte også at sameiet burde vurdere å montere jordfeilbryter i



hovedtavlerommet, gjerne med en varsellampe i garasjen samt fornye sikringsskapet knyttet til varmtvannsberederne. Dette vil bli utbedret i 2025.

- Vurdering av forsikringsavtalen vi har med Gjensidige. Styret hentet inn tilbud fra IF, Tryg og Gjensidige. Etter en nøye gjennomgang og ytterligere forhandlinger, endte vi opp med å tegne ny avtale med Gjensidige og en redusert årsavtale med kr 25 000,- pluss utbytte på kr 23 500,-
- Vurdering av eksisterende Internett-/TV-avtale opp mot andre leverandører. Også her endte vi opp med å beholde avtale vi i dag har med Viken Fiber, noe som resulterte i gratis bytte av dekoder. Den nye dekoderen har bl.a mulighet for trådløs tilkobling mm.
- Oppfølging av Viken Fiber i forbindelse med deres forlengelse av fiberkabelen til nabosameiet.
- Fast budsjett- og regnskapsgjennomgang hvert kvartal
- Forberedelser til fasadeoppussingen og radonmåling

#### Andre oppgaver:

- Møte med Vaktmestercompagniets leder Simon Flodin
- HMS-undersøkelsen med presentasjon på årsmøtet 2024
- Fukt og frosne vannrør
- Møll i nr 12 samt oppsetting av møllfeller i de andre oppgangene. Heldigvis hadde ikke møllen spredt seg
- Laddel – ny ladeadministrator etter EVbox
- Brannvarslere i alle oppgangene
- Kontinuerlig overvåkning av strøm- og vannforbruk
- Nye vannmålere
- Etablert Byttetorget på Vibbo og tavle på Gartis-veggen i garasjen. Dette har ikke helt har tatt av – enda ...
- Innhentet priser og tilbud på fartsdumper som er tenkt oppført til høsten i svingen utenfor nr 12
- Forsikringsaker
- Tyveri fra garasjen og 16 B
- Uteområdet:
  - Fjernet tuja og røtter utenfor 14A
  - Dugnad 14. mai:
    - Luking, raking og rydding
    - Klipping av busker og trær

I tillegg har styret sendt ut en rekke meldinger og nyheter på Vibbo

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.



Sameiet har snudd den negative egenkapitalen i 2023 på kr. -113 069,- til en positiv egenkapital i balansen på kr. 22 725,- i 2024. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten 14.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 135 794,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen var kr. 224 661,- pr 31.12 2024. Den fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld, kr. 53 330,- fra omløpsmidlene, kr 277 991,- og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 301 761,-

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Det store kostnadssluket i år vil være fasade-oppussingen som vil bli finansiert gjennom en egen kapitalinnkreving. Styret har for 2025 valgt å legge fram et budsjett som går i null, og det er ikke lagt opp til noen økning i felleskostnadene.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energiforbruk og –kostnader

Styret har de siste årene gjennomført tiltak for å redusere strømforbruket, bl.a skiftet termostatene til varmekablene i sjaktene, nye sikringsskap med bedre styringssystem av varmekablene, redusert temperaturen på ovnene i trappeoppgangene samt at vi kontinuerlig følger med på forbruket.

Energiforbruk og kostnad 2021 – 2024:

År	Forbruk i kWh	Kostnad i kr
2021	151 800	214 100
2022	115 500	200 700
2023	95 400	138 000
2024	112 500	154 000

Styret vil fortsatt jobbe for redusert forbruk, men tror nok det meste av potensiale nå er tatt ut. Økningen fra 2023 til 2024 skyldes primært at forbruket de tre første månedene i 2023 var spesielt lavt.

Vi forventer at energiprisene og forbruket vil holde seg på omtrent samme nivå som i 2024 og har budsjettet med en strømutgift i 2025 på kr 150 000,-

## 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.



## Fasade-oppussing 2025

Prosjektet er budsjettert med en kostnadsramme på i alt kr. 2 750 000 hvorav kr. 252 000 er prosjektkostnader til Opak. Totalkostnadene vil bli dekket inn gjennom en kapitalinnkreving med innbetalinger i mai, juni og juli. Kostandene fordeles etter samme brøk som felleskostnadene. Prosjektet starter opp i mai og er antatt ferdig i løpet av september. Kapitalinnkrevningen på kr 2 750 000,- framkommer i budsjettet under posten Andre driftsinntekter, mens kostnadene er delt i to, på post Konsulentonorarer med kr. 252 000,- og kr. 2 498 000 på post Drift og vedlikehold/Bygninger, fasade-oppussing. Det resterende beløpet på denne posten, kr 30 000,- er satt av til tak-lufteventiler på 14A og B.

## Drift og vedlikehold

Budsjettposten omfatter variable drifts- og vedlikeholdskostnader som kan variere mye fra år til år, og derfor er heftet med stor usikkerhet.

For 2025 har styret budsjettert med følgende drift og vedlikeholdsutgifter:

Bygninger, fasade-oppussing	2 528 000
VVS	25 000
Elektro	75 000
Utvendig anlegg	20 000
Garasjeanlegg	20 000
Dugnad	2 000
Andre drift/vedlholdskost	10 000
<b>Drift og vedlikehold i alt</b>	<b>2 680 000</b>

## Andre driftskostnader

Budsjettposten omfatter øvrige driftskostnader som påløper i løpet av året, og er budsjettert som følger:

Container	6 000
Skadedyrarb/soppkontroll	8 500
Vaktmestertjenester	174 000
Adm. Avtale IN-lån	7 500
Kontingenter	2 200
Bankgebyr	3 000
Annen driftskostnad	1 800
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>203 000</b>

## Lån

I forbindelse med renovering av takene i 2015/16 tok Ullerntoppen Boligsameie opp et IN-lån i Handelsbanken. Låneordningen innebærer at den enkelte seksjonseier har en individuell mulighet til å nedbetale sin andel av lånet. Pr. i dag har mer enn 2/3 benyttet seg av denne muligheten.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 sameiet 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 3M501-KL02B-QN8CO-EDEDK-4WK50-IHZE



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 12:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3M50I-KL02B-QM8GO-EDEDK-4WKS0-IHZ7E

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 21



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 323 335	1 225 019	1 330 000	1 299 000
Ladeinntekter EL-bil		18 023	13 819	8 000	8 000
Andre inntekter	3	7 000	63 195	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 348 358</b>	<b>1 302 033</b>	<b>1 338 000</b>	<b>1 307 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 891	-26 805	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 075	-11 196	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 705	-62 400	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-20 215	-17 886	-95 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-367 447	-392 451	-200 000	-200 000
Forsikringer		-227 417	-186 549	-215 000	-258 000
Kommunale avgifter	9	-184 007	-150 276	-200 700	-227 000
Energi/fyring		-154 000	-137 922	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 908	-100 548	-103 000	-107 000
Andre driftskostnader	10	-196 173	-258 323	-180 000	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 387 838</b>	<b>-1 394 356</b>	<b>-1 263 700</b>	<b>-1 347 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>-39 481</b>	<b>-92 323</b>	<b>74 300</b>	<b>-40 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		177 050	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>137 569</b>	<b>-92 323</b>	<b>74 300</b>	<b>-40 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 584	30 617	0	0
Finanskostnader	12	-27 359	-30 003	-36 000	-21 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 775</b>	<b>614</b>	<b>-36 000</b>	<b>-21 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>135 794</b>	<b>-91 709</b>	<b>38 300</b>	<b>-61 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-91 709		
Til annen egenkapital		135 794	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 869	-3 153
Forskuddsbetalte kostnader		145 722	191 679
Andre kortsiktige fordringer	13	2 014	194
Driftskonto OBOS-banken		123 764	238 588
Sparekonto OBOS-banken		1 622	1 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>277 991</b>	<b>428 874</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>277 991</b>	<b>428 874</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	14	22 725	-113 069
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 725</b>	<b>-113 069</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	201 936	414 830
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>201 936</b>	<b>414 830</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 922	18 677
Leverandørgjeld		30 360	88 367
Skyldige offentlige avgifter	16	53	412
Påløpte renter		3 980	7 919
Påløpte avdrag		5 413	9 814
Annen kortsiktig gjeld	17	602	1 924
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 330</b>	<b>127 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>277 991</b>	<b>428 874</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Ullerntoppen Boligsameie

Jan Erik Tvedt

Gro Ranheim Frønsdal

Tore Simensen



## NOTE: 1

### 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.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 159 584
TV	100 548
Lånekostnad I (Adm-avtale)	63 172
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	31
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 323 335</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	6 000
Portåpner	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 993
Påløpte feriepenge	-374
Arbeidsgiveravgift	-7 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 891</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 075.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
Opak A/S	-16 275
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 215</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-323 024
Drift/vedlikehold elektro	-23 986
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 532
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 299
Kostnader dugnader	-2 606
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-367 447</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 057
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-67 238
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-184 007</b>

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

Container	-6 566
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 984
Håndverktøy	-699
Annet driftsmateriale	-779
Vaktmestertjenester	-163 003
Adm. Avtale m.m.,	-8 033
Andre kontorkostnader	-1 894
Kontingenter	-2 130
Bankgebyr	-2 842
Velferdskostnader	-245
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 173</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter bank	1 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 559
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>25 584</b>

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

	-27 359
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27 359</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekt desember 2024	2 014
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 014</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-368 620
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere i år	214 295
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	177 050
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>22 725</b>

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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 1 370 875

Nedbetalt i år 35 844

Innfridd tidligere år (adm lån) 214 295

Innfridd i år (adm lån) 177 050

-201 936

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-201 936**

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -53

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -53**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -374

Gjeld til ansatte og eiere (adm lån) -228

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -602**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 2286 Selskapsnavn: ULLERNTOPPEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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