



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Grete Kvam Haugland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 581 622	4 572 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 581 622</b>	<b>4 572 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		157 458	149 471
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	47 035
Annen driftskostnad		5 807 935	10 904 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 012 428</b>	<b>11 101 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 569 194</b>	<b>-6 529 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		71 950	64 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 950</b>	<b>64 761</b>
Annen finanskostnad		229 436	38 116
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 436</b>	<b>38 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 486</b>	<b>26 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 411 708	-6 502 540
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		94 070	141 105
Sum varige driftsmidler		94 070	141 105
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		94 070	141 105
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			18 750
Andre fordringer		215 146	1 102 466
Sum fordringer		215 146	1 121 216
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 187	2 160 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 187	2 160 618
Sum omløpsmidler		1 847 333	3 281 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 941 403</b>	<b>3 422 939</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		3 033 351	4 445 059
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 033 351</b>	<b>-4 445 059</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 033 351</b>	<b>-4 445 059</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		4 639 773	7 320 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 639 773</b>	<b>7 320 620</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 639 773</b>	<b>7 320 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 424	1 344
Leverandørgjeld		281 826	471 748
Annen kortsiktig gjeld		51 731	74 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 981</b>	<b>547 378</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 974 754</b>	<b>7 867 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 941 403</b>	<b>3 422 939</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379246

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 633 382  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Grete Kvam Haugland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 983 633 382  
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 581 622	4 572 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 581 622</b>	<b>4 572 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		157 458	149 471
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	47 035
Annen driftskostnad		5 807 935	10 904 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 012 428</b>	<b>11 101 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 569 194</b>	<b>-6 529 185</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		71 950	64 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 950</b>	<b>64 761</b>
Annen finanskostnad		229 436	38 116
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 436</b>	<b>38 116</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 486</b>	<b>26 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 411 708	-6 502 540
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>



Organisasjonsnr: 983 633 382  
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		94 070	141 105
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		94 070	141 105
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			18 750
Andre fordringer		215 146	1 102 466
Sum fordringer		215 146	1 121 216
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 632 187	2 160 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 632 187	2 160 618
Sum omløpsmidler		1 847 333	3 281 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 941 403</b>	<b>3 422 939</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>		
Udekket tap	3 033 351	4 445 059
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 033 351</b>	<b>-4 445 059</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 033 351</b>	<b>-4 445 059</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 639 773	7 320 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 639 773</b>	<b>7 320 620</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 639 773</b>	<b>7 320 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 424	1 344
Leverandørgjeld	281 826	471 748
Annen kortsiktig gjeld	51 731	74 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>334 981</b>	<b>547 378</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 974 754</b>	<b>7 867 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 941 403</b>	<b>3 422 939</b>



Organisasjonsnr: 983 633 382  
ULLERNBAKKEN 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

6064 Ullernbakken Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Ullembakken Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. april 2023 kl. 18.00 i samlingsalen på Lilleaker skole.**

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 Ullembakken 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 Ullembakken Boligsameie avholdes  
tirsdag 25. april 2023 kl. 18.00 i samlingsalen på Lilleaker skole.**

---

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. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13.3.2023  
Styret i Ullembakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard /s/ Stein Fergestad /s/ Marthe Meen Hartvedt /s/

Tom Henningsen /s/ Elena Albertovna Sviland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Odd Einar Bruusgaard	Myrhaugen 35
Styremedlem	Stein Fergestad	Myrhaugen 33
Styremedlem	Marthe Meen Hartvedt	Myrhaugen 33 C
Styremedlem	Tom Henningsen	Myrhaugen 27
Styremedlem	Elena Albertovna Sviland	Myrhaugen 25 B
Varamedlem	Heidi Mellingen	Myrhaugen 31 B
Varamedlem	Jon Rodvang	Myrhaugen 25 C

#### Valgkomiteen

Marianne Fagerli	Myrhaugen 35
Fredrik Lindemann	Myrhaugen 25 D
Frode Wold	Myrhaugen 25 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret bruker beboerportalen Vibbo som primær kommunikasjonskanal. Adressen er Ullernbakken.no. Her finner an det meste av informasjon om sameiet, som vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Styret bruker også sidene til å holde sameiere løpende orientert om vårt arbeide og annen relevant informasjon. Sameiet har i tillegg en Facebook-gruppe, og det meste av informasjon kommuniseres i begge akanaler. I særlig tilfelle benyttes også oppslag i oppgangene som et supplement til informasjon på Vibbo og Facebook.

#### Vibbo

Du kan også 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 Ullernbakken Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Ullernbakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983633382, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 830

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

Ullernbakken 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 PWC.

## STYRETS ARBEID 2022

### Administrasjon

Styret har i 2022 avholdt 11 styremøter og behandlet 32 saker.

### Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført tirsdag 3. mai og onsdag 4. mai. Høstdugnaden ble gjennomført 20. og 21. september, begge med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskordinator, i godt samarbeid med Tom Henningsen og Fredrik Lindemann.

### Ryddedager

Det ble arrangert ryddedag, hvor sameiet bestilte container 10. mai og 11. oktober.

### Modernisering av inngangspartier

Arbeidet ble avsluttet i 2022, med noen mindre reklamasjonssaker og ferdigstillelse av takutstikk over 31A. De gjenværende utelampene ble også byttet, slik at alle lampene nå er like. Det ble oppdaget at låsene til leilighetsdørene ikke tilfredstilte kravene til forsikringsgodkjenning og disse ble byttet. Saken er mer detaljert beskrevet på Vibbo.

### Garantibefaring stor oppussing 2016-2017

På våren 2022 gikk garantiperioden på den store oppussingen/moderniseringen ut. I den forbindelse ble det gjennomført en befaring med entreprenøren, og påpekt feil og mangler som skulle rettes. Tom Henningsen samlet alle henvendelsene fra boligeierne og foretok befaring på fellesområdene før garantibefaringen med entreprenøren.

### Nabovarsel Myrhaugen 24

Sameiet fikk nabovarsel hvor eier av Myrhaugen 24 søkte kommunen om rivning av enebolig i Myrhaugen 24 og oppføring av 3 nye eneboliger. Styret sendte bemerkninger og det endte med at kommunen avslø søknaden.

### Drift og vedlikehold

Alle brannslukningsapparater i garasjer og felles bodområder ble byttet, da de hadde gått ut på dato. Flere avtrekksvifter er byttet i løpet av året. Det ble foretatt en befaring for å legge en plan for trær og beplantning på sameiets fellesområder. Stein Fergestad har felt flere trær i samsvar med planen, og resten av arbeidet ble gjort på dugnad.

### Forsikringsaker

Sameiet har i 2021 behandlet flere forsikringsaker. Det har blant annet vært 4 forsikringsaker knyttet til bad/våtrom.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn forutsatt. Dette skyldes i hovedsak at mange har innbetalt sin andel av gjelden, slik at innkrevde kapitalkostnader da er lavere enn regnet.

Driftskostnadene er høyere enn forutsatt i budsjett. Kostnader til vedlikehold er vesentlig høyere enn budsjettet og kostnader til energi er noe høyere enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 1 512 352.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 258 000 til vedlikehold.

### 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 hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, og antar at strømstøtten videreføres.

### Forsikring

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

### Lån

Ullembakken 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 2023.

Budsjettet er basert på en økning på 5 % fra 1.2.2023. Tillegg for Kabel-TV/Bredbånd er også justert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernbakken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 28. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		565 929	0	737 450	667 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 681 476	4 472 508	4 681 550	4 946 000
Ladeinntekter EL-bil		136 008	99 592	120 000	120 000
Andre inntekter	3	1	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 383 414</b>	<b>4 572 100</b>	<b>5 539 000</b>	<b>5 733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 458	-18 471	-19 000	-20 000
Styrehonorar	5	-138 000	-131 000	-138 000	-145 000
Avskrivninger	13	-47 035	-47 035	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-6 875	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 905	-174 833	-180 000	-189 000
Konsulenthonorar	7	-59 752	-3 108	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 662 493	-7 017 495	-675 000	-258 000
Forsikringer		-615 101	-554 192	-615 000	-677 000
Kommunale avgifter	9	-771 720	-817 376	-812 000	-991 000
Ladekostnader EL-bil		-8 789	0	0	0
Energi/fyring		-1 100 662	-1 007 648	-1 000 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-531 881	-495 995	-508 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-868 132	-827 257	-886 000	-950 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 012 428</b>	<b>-11 101 285</b>	<b>-4 922 000</b>	<b>-5 177 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-629 014</b>	<b>-6 529 185</b>	<b>617 000</b>	<b>556 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 198 208	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 569 194</b>	<b>-6 529 185</b>	<b>617 000</b>	<b>556 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	71 950	64 761	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-229 436	-38 116	0	-260 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-157 486</b>	<b>26 645</b>	<b>5 000</b>	<b>-255 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 411 708</b>	<b>-6 502 540</b>	<b>622 000</b>	<b>301 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 057 481		
Udekket tap		0	-4 445 059		
Reduksjon udekket tap		1 411 708	0		



**ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	94 070	141 105
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>94 070</b>	<b>141 105</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 467	0
Kundefordringer		0	18 750
Forskuddsbetalte kostnader		177 505	149 015
Andre kortsiktige fordringer	14	25 174	953 451
Driftskonto OBOS-banken		610 835	2 145 757
Sparekonto OBOS-banken		1 021 352	14 861
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 847 333</b>	<b>3 281 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 941 403</b>	<b>3 422 939</b>



**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	15, 16	-3 033 351	-4 445 059
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 033 351</b>	<b>-4 445 059</b>

**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 639 773	7 320 620
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 639 773</b>	<b>7 320 620</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		51 731	67 741
Leverandørgjeld		281 826	471 748
Påløpte renter		1 424	1 344
Annen kortsiktig gjeld		0	6 545
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>334 981</b>	<b>547 378</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 941 403</b>	<b>3 422 939</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023

Styret i Ullembakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard /s/

Stein Fergestad /s/

Marthe Meen Hartvedt /s/

Tom Henningsen /s/

Elena Albertovna Sviland /s/

**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 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 skjævfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 186 224
Lånekostnad 1	548 091
Kabel-TV	466 344
SLA-avtale ladeboks garasje plass	28 908
Reg.IN light lån 1	17 838
Overført til kapitalkostnader	-565 929
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 681 476</b>

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

Regnskapskorrigeringer	1
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 458
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 458</b>

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 2021/2022, og er på kr 138 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 220, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

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

Juridisk bistand	-30 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 846
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 752</b>

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

Låseparten	-9 278
Hovedentreprenør, Selvaag Prosjekt	-983 087
Vinduer/dører, Oslo Entreprenørbedrift	-189 650
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 182 015</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-64 424
Drift/vedlikehold VVS	-40 861
Drift/vedlikehold elektro	-142 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-133 038
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 254
Erstatning v/vannskader	-13 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 012
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 662 493</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-442 156
Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-317 594
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-771 720</b>

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

Container	-21 127
Lyspærer og sikringer	-6 351
Vaktmestertjenester	-538 426
Vakthold	-101 055
Renhold ved firmaer	-172 158
Snørydding	-1 563
Andre fremmede tjenester	-17 521
Trykksaker	-597
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 220
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-3 825
Velferdskostnader	-928
Konstaterte tap	-62
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-868 132</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	270
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 028
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>71 950</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-229 436
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-229 436</b>

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

Plantekasser	
Tilgang 2020	235 175
Avskrevet tidligere	-94 070
Avskrevet i år	-47 035
	94 070
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>94 070</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-47 035</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	7 338
SmartCharge desember	14 386
Viderefakturerte fakturaer	3 450
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>25 174</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

	- 3 355
Opptjent egenkapital	912
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	482 639
	- 160
Reduksjon EK fra IN	078
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 033 351</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i

samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 17**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Renter 31.12: 5,6%, løpetid 10 år

Opprinnelig, 2021

-7 425 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

104 380

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

482 639

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

2 198 208

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 639 773**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---



## VALGKOMITEENS INNSTILLING

### Til styret i Ullembakken boligsameie

Valgkomitéen har følgende forslag til Sameiermøtet i april til nytt styre:

Formann	Odd Einar Bruusgaard	MH 35a	På valg for 2023-2025
Styremedlem	Tom Henningsen	MH 27	På valg for 2023-2025
Styremedlem	Marthe Meen Hartvedt	MH 33a	På valg for 2023-2025
Styremedlem	Elena Albertovna Sviland	MH 25b	Ikke på valg (2022-2024)
Styremedlem	Stein Fergestad	MH 33	Ikke på valg (2022-2024)
Varamedlem	Heidi Mellingen	MH 31b	På valg for 2023-2025
Varamedlem	Jon Rodvang	MH 25c	Ikke på valg (2022-2024)

### Styrets forslag til valgkomité

Leder	Fredrik Lindemann	MH 25d	På valg for 2023-2024
Medlem	Marianne Fagerli	MH 35a	På valg for 2023-2024
Medlem	Frode Wold	MH 25d	På valg for 2023-2024

Oslo, 24.03.2023

Fredrik Lindemann



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57130342. 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye dører til oppganger og dører til leiligheter. Rehabilitering av inngangspartier. Alle fellestlåser ble byttet, med nytt calling-anlegg. Utelamper skiftet. Oppgradering av deler av fasaden. Nye postkasser
2020	Infrastruktur for EI-bil lading Skiftet alle sameiets sikringskapp
2016-2017	Totalrehabilitering av sameiet
2015	Omtekking og isolering av takene
2013	Nye låssylindere i garasjene, kjellerne og sykkelboder samt hovedinngangsdører og leilighetene. 1 nøkkel passer til de aktuelle dører.
2012	Skiftet membran, isolasjon og belegning-sten på store, øvre torg. Montert avsugsvifter i alle rom med kjellerboder.
2011	Nytt gulvbelegg øvre garasje M 25 Full gjennomgang av samtlige elektriske fellesanlegg.



2010 - 2010	Garasje Skiftet gulvbelegg i Myrhaugen 25
2009 - 2009	Elektrisitet Oppgradering av leilighetenes sikringsskap
2008 - 2008	Tak Skiftet takbelegg på alle blokkene



6064 Ullembakken 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:



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.