



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 236 211
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 813 938	3 440 577
Sum inntekter		3 813 938	3 440 577
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		2 106 369	3 020 507
Sum kostnader		2 197 649	3 100 377
Driftsresultat		1 616 289	340 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 464	917
Sum finansinntekter		5 464	917
Annen finanskostnad		180 746	149 130
Sum finanskostnader		180 746	149 130
Netto finans		-175 282	-148 213
Ordinært resultat før skattekostnad		1 441 007	191 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 441 007	191 988
Årsresultat		1 441 007	191 988
Totalresultat		1 441 007	191 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 441 007	191 988
Sum overføringer og disponeringer		1 441 007	191 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		223 218	
Andre fordringer		405 181	384 757
Sum fordringer		628 399	384 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 190	818 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 190	818 107
Sum omløpsmidler		2 337 589	1 202 864
SUM EIENDELER		2 337 589	1 202 864

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 112 494	3 553 500
Sum opptjent egenkapital		-2 112 494	-3 553 500
Sum egenkapital		-2 112 494	-3 553 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 907 272	4 329 581
Sum annen langsiktig gjeld		3 907 272	4 329 581
Sum langsiktig gjeld		3 907 272	4 329 581
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 220	819
Leverandørgjeld		512 406	390 001
Annen kortsiktig gjeld		29 185	35 963
Sum kortsiktig gjeld		542 811	426 783
Sum gjeld		4 450 083	4 756 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 337 589	1 202 864



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358946

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 236 211
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 976 236 211
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 813 938	3 440 577
Sum inntekter		3 813 938	3 440 577
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		2 106 369	3 020 507
Sum kostnader		2 197 649	3 100 377
Driftsresultat		1 616 289	340 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 464	917
Sum finansinntekter		5 464	917
Annen finanskostnad		180 746	149 130
Sum finanskostnader		180 746	149 130
Netto finans		-175 282	-148 213
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 441 007	191 988
Årsresultat		1 441 007	191 988
Totalresultat		1 441 007	191 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 441 007	191 988
Sum overføringer og disponeringer		1 441 007	191 988



Organisasjonsnr: 976 236 211
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		223 218	
Andre fordringer		405 181	384 757
Sum fordringer		628 399	384 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 190	818 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 709 190	818 107
Sum omløpsmidler		2 337 589	1 202 864
SUM EIENDELER		2 337 589	1 202 864
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 112 494	3 553 500
Sum opptjent egenkapital		-2 112 494	-3 553 500



Sum egenkapital	-2 112 494	-3 553 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 907 272	4 329 581
Sum annen langsiktig gjeld	3 907 272	4 329 581
Sum langsiktig gjeld	3 907 272	4 329 581
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 220	819
Leverandørgjeld	512 406	390 001
Annen kortsiktig gjeld	29 185	35 963
Sum kortsiktig gjeld	542 811	426 783
Sum gjeld	4 450 083	4 756 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 337 589	1 202 864



Organisasjonsnr: 976 236 211
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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

4115 Bs Ullerudåsen Terrasse





Til seksjonseierne i Bs Ullerudåsen Terrasse

Velkommen til årsmøte, onsdag 08.03.2023 kl. 19:00 på Frogn rådhus. Møterom Fraunar.

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 Bs Ullerudåsen Terrasse 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 Bs Ullerudåsen Terrasse
avholdes onsdag 08.03.2023 kl. 19:00 på Frogn rådhus. Møterom
Fraunar.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Varmepumpe
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Styret i Bs Ullerudåsen Terrasse

Trond Vestad Mikkel Rev Edsem Roy Erik Olsen Egil Wilhelms Grete Wilmann

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Vestad	Grenåveien 44
Styremedlem	Mikkel Rev Edsem	Grenåveien 41
Styremedlem	Roy Erik Olsen	Grenåveien 45
Styremedlem	Egil Wilhelms	Grenåveien 45
Styremedlem	Grete Wilmann	Grenåveien 46
Varamedlem	Morten Engelién	Grenåveien 47
Varamedlem	Mette Hessen	Grenåveien 47

Valgkomiteen

Thore Grønlund Busch	Grenåveien 44
Egil Friberg	Grenåveien 43
Øivind Hagen	Grenåveien 42

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bs Ullerudåsen Terrasse

Sameiet består av 96 seksjoner.

Bs Ullerudåsen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976236211, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

69 330

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

Bs Ullerudåsen Terrasse 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 10 ordinære styremøter. Årsmøte ble avholdt heldigitalt grunnet pandemi den 15.-18. mars 2022.

Styret fungerer godt. Vi samarbeider utmerket og legger vekt på å være pragmatiske og løsningsorienterte. Det har bidratt til at vi stort sett har fått gjennomført de tiltakene vi har planlagt, pluss litt til.

Følgende tiltak gjennomført:

- maling av mur med skader som rustspreng armering og fukt i betong i trappeoppganger og korridorer
- påbegynt utbedring ventilasjon i korridorer/boder og teknisk rom. Rengjort alle ventilasjonskanaler
- Skiftet fra kobber og coax til fibernett for internett og tv signaler
- utbedret rømningsvei i nr 43

Tiltakene er gjennomført uten behov for å ta opp nye lån og uten å regulere felleskostnadene utover indeksregulering. Grunnet generelt labile priser i 2021 ble indeksreguleringen, Konsumprisindeksen fra SSB, noe høyere enn vi har vært vant med i noen år.

Styret arbeider løpende med å gi sameiet en robust og god økonomi som er innrettet for å tåle tyngre, fremtidige vedlikeholdskostnader vi vet vil komme. Sameiet har en god økonomi og en god likviditet som gjør det mulig å fortsette asfaltering og bygningsvedlikehold uten merutgifter for oss sameiere. Utbedring ventilasjon fullføres i mars/april. Terrassemembraner er en tung kostnad og vil kreve innhenting av anbud for planlegging av fremdrift utbedring, sannsynligvis over flere år. Vi innhenter anbud utvidet nettstrøm tilførsel for å ivareta nye tekniske krav til elbil ladesystem og den forventede økning i elbil andelen. Om dette vil kreve opptak av ny større lånekapital vil dette behandles i ekstraordinær generalforsamling.

Vi hadde veldig godt fremmøte på dugnaden og berømmer alle sameiere som stiller opp, eller på andre måter gjør en innsats til beste for fellesskapet! Vi setter pris på bidragene til dugnadskassa fra de som ikke har anledning til å stille på dugnadene. Vi berømmer også alle som pynter inngangspartier og fasader som gir sameiet vårt det innbydende utseende som møter både oss og våre besøkende.

I 2022 ble det begrenset med sosiale fellesaktiviteter grunnet pandemien, men en fin sommerfest hadde vi.



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.

Resultat

Årets resultat er på kr 1 616 289 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 794 778,-

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 1 820 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Bs Ullerudåsen Terrasse har lån har 2 lån i OBOS Banken.

Samtlige lån har månedlige forfall med flytende rente på 5,95 p.a.

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 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse sitt årsregnskap 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 er

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 549 780	3 438 942	3 631 000	3 915 000
Andre inntekter	3	264 158	1 635	150 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 813 938	3 440 577	3 781 000	4 415 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 938	-9 375	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-178 425	-172 895	-175 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-10 040	-17 921	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-558 246	-1 561 346	-2 384 300	-1 820 000
Forsikringer		-335 328	-313 322	-320 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-11 463	-4 132	-4 000	-13 000
Energi/fyring		-160 950	-127 893	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-363 269	-376 105	-520 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-478 711	-437 517	-496 500	-601 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 197 649	-3 100 377	-4 222 800	-3 889 000
DRIFTSRESULTAT		1 616 289	340 200	-441 800	526 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 464	917	0	2 000
Finanskostnader	12	-180 746	-149 130	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-175 282	-148 213	0	2 000
ÅRSRESULTAT		1 441 007	191 988	-441 800	528 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 441 007	191 988		



BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 888	4 091
Kundefordringer		223 218	0
Forskuddsbetalte kostnader		373 305	381 678
Andre kortsiktige fordringer	13	-1 012	-1 012
Driftskonto OBOS-banken		257 709	378 881
Driftskonto OBOS-banken II		144 243	135 343
Sparekonto OBOS-banken		1 307 238	303 883
SUM OMLØPSMIDLER		2 337 589	1 202 864
SUM EIENDELER		2 337 589	1 202 864
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 112 494	-3 553 500
SUM EGENKAPITAL		-2 112 494	-3 553 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 907 272	4 329 581
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 907 272	4 329 581
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 185	35 963
Leverandørgjeld		512 406	390 001
Påløpte renter		1 220	819
SUM KORTSIKTIG GJELD		542 811	426 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 337 589	1 202 864
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Drøbak, 13.02.2023
Styret i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Trond Vestad /s/

Mikkel Rev Edsem /s/

Roy Erik Olsen /s/

Egil Wilhelms /s/

Grete Wilmann /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 113 352
Kabel-tv	446 208
Garasjeleie	51 084
Garasje	11 040
Avregning kompensasjon	-71 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 549 780

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

Dugnad	8 900
Lading El-bil	16 102
Regnskapskorrigeringer	35
Etablering ladekontakt	124 000
Nøkler	1 005
Felleskostnader veilag	114 116

SUM ANDRE INNTEKTER **264 158****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-11 280**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 040
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR **-10 040****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 358
Drift/vedlikehold elektro	-13 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 417
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 531
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 374

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-558 246**



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 683
Vann- og avløpsavgift	-3 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 463

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 164
Vaktmestertjenester	-264 620
Renhold ved firmaer	-92 104
Snørydding	-107 218
Andre fremmede tjenester	-1 799
Trykksaker	-2
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 711

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	445
SUM FINANSINNTEKTER	5 464

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 540
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 206
SUM FINANSKOSTNADER	-180 746

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-1 012

**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 verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2012	-4 150 442	
Nedbetalt tidligere	3 025 801	
Nedbetalt i år	321 324	
		-803 317

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-1 204 940	
Nedbetalt i år	100 985	
		-3 103 955

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 907 272
------------------------------------	--	-------------------



[INNKOMNE FORSLAG]

Varmepumper – sak stilt av beboer.

Ber med dette om at styret på nytt vurderer muligheten for å gi tillatelse til montering av varmepumper for de leilighetshavere som ønsker dette.

Hvorfor:

Med de aktuelle kraftpriser så er oppvarming med vanlige elektriske varmeovner blitt veldig kostbart.

Prognosene er at det også fremover vil være veldig høye priser på elektrisk kraft.

Det er kun en del av de som bor i øverste etasje som i tillegg kan nytte vedfyring.

Fordeler:

- Varmepumper er opptil 70% mer effektive enn en vanlig elektrisk varmeovn.
- Vesentlig reduksjon av kostnader til oppvarming
- Kan nyttes for kjøling på varme sommerdager.
- Belastningen på inngående forsyningskabler til området reduseres vesentlig i kalde perioder.
- Kan trolig unngå eller utsette investeringer som vil belaste felleskostnadene.

Ulemper: Varmepumper avgir noe støy

Utviklingen av varmepumper har gitt betydelig mer støysvake pumper enn tidligere.-

Styret kan og forhøre seg med de som allerede har varmepumpe installert og deres naboer angående mulig støy.

Vi mener støyen fra varmepumper nok er mindre enn den trafikkstøy etc. man får ved å sove med åpent vindu.

Vi ber om at dette behandles av styret og også tas opp som sak på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Vi har fått inn tre forslag på at styret foretar en ny vurdering av mulighet for å installere varmepumpe for sameierne. Dette grunnet de økte strømkostnadene vi nå har, og må forvente i årene fremover.

Forslag til vedtak:

- Det nedsettes et utvalg/komite som fremskaffer et forslag, som spesielt hensyntar støy og vibrasjoner. Her skal det være med to fra styre. Del av jobben blir vedtektsendring, som må på plass.



4115 Bs Ullerudåsen Terrasse

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder:

Navn: Trond Vestad 1 år Adresse: Grenåveien 44, 1447 Drøbak
E-postadresse: trond.vestad@sweco.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Grete Wilmann 1 år Adresse: Grenåveien 46
E-postadresse:

C. Styremedlemmer på valg

Navn: Egil Wilhelms 2 år Adresse: Grenåveien 45.....
E-postadresse: egil.wilhelms@gmail.com

Navn: Roy Erik Olsen 2 år Adresse: Grenåveien 45.....
E-postadresse:

Navn: Halvor Hessen 1 år Adresse: Grenåveien 47
E-postadresse: halvor.hessen@gmail.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hans Petter Aksnes 1 år Adresse: Grenåveien 40
E-postadresse:

2. Navn: Gry Riung 1 år Adresse: Grenåveien 42.....
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Øivind Hagen 1 år Adresse: Grenåveien 42
E-postadresse: oivindhagen@gmail.com

Navn: Thore Busch .1 år Adresse: Grenåveien 44
E-postadresse: thorebusch@gmail.com

Navn: Kjell Espen Bratlie 1 år Adresse: Grenåveien 42
E-postadresse: k-bratlie@hotmail.com

E. Andre utvalg

Navn:..... Adresse:.....

Navn:..... Adresse:.....

Dato: 11.01.2023 I valgkomiteen for Bs Ullerudåsen Terrasse

Øivind Hagen
Thore Busch
Egil Friberg



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625687. 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.



4115 Bs Ullerudåsen Terrasse

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.