



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.04.2025

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986474234

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 278 807	6 866 279
Sum inntekter		7 278 807	6 866 279
Kostnader			
Lønnskostnad		254 443	239 610
Annen driftskostnad		6 835 837	5 865 171
Sum kostnader		7 090 280	6 104 781
Driftsresultat		188 527	761 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 944	61 234
Sum finansinntekter		61 944	61 234
Annen finanskostnad		145 308	151 631
Sum finanskostnader		145 308	151 631
Netto finans		-83 364	-90 397
Resultat før skattekostnad		105 163	671 101
Årsresultat		105 163	671 101
Totalresultat		105 163	671 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 163	671 101
Sum overføringer og disponeringer		105 163	671 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 026	17 353
Andre fordringer		48 319	39 889
Sum fordringer		53 345	57 242
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 622	1 243 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 622	1 243 398
Sum omløpsmidler		1 576 966	1 300 640
SUM EIENDELER		1 576 966	1 300 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		995 545	1 100 708
Sum opptjent egenkapital		-995 545	-1 100 708
Sum egenkapital		-995 545	-1 100 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 141 447	1 712 681
Sum annen langsiktig gjeld		2 141 447	1 712 681
Sum langsiktig gjeld		2 141 447	1 712 681
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		860	20 440
Leverandørgjeld		286 014	552 585
Annen kortsiktig gjeld		144 190	115 641
Sum kortsiktig gjeld		431 064	688 666
Sum gjeld		2 572 511	2 401 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 576 966	1 300 640



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387586

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.04.2025

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 278 807	6 866 279
Sum inntekter		7 278 807	6 866 279
Kostnader			
Lønnskostnad		254 443	239 610
Annen driftskostnad		6 835 837	5 865 171
Sum kostnader		7 090 280	6 104 781
Driftsresultat		188 527	761 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 944	61 234
Sum finansinntekter		61 944	61 234
Annen finanskostnad		145 308	151 631
Sum finanskostnader		145 308	151 631
Netto finans		-83 364	-90 397
Resultat før skattekostnad		105 163	671 101
Årsresultat		105 163	671 101
Totalresultat		105 163	671 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 163	671 101
Sum overføringer og disponeringer		105 163	671 101



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 026	17 353
Andre fordringer		48 319	39 889
Sum fordringer		53 345	57 242
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 622	1 243 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 622	1 243 398
Sum omløpsmidler		1 576 966	1 300 640
SUM EIENDELER		1 576 966	1 300 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		995 545	1 100 708
Sum opptjent egenkapital		-995 545	-1 100 708



Sum egenkapital	-995 545	-1 100 708
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 141 447	1 712 681
Sum annen langsiktig gjeld	2 141 447	1 712 681
Sum langsiktig gjeld	2 141 447	1 712 681
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	860	20 440
Leverandørgjeld	286 014	552 585
Annen kortsiktig gjeld	144 190	115 641
Sum kortsiktig gjeld	431 064	688 666
Sum gjeld	2 572 511	2 401 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 576 966	1 300 640



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7746

ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ordensreglement punkt 8, for varmepumpe på balkong
9. Ordensreglement punkt 1, gjenstander på fellesområder
10. Utbedring av avløp

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sissel Eckblad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Ali Sheik Munir foreslått, han er sameiets forretningsfører hos Obos. Som protokollvitner er [xx navn] og Hamid Shegarfi foreslått.



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. Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 238.610. Dette er 7% økning, det samme som felleskostnadene. Fordelingen innen styret vedtas av avtroppende styre.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 238.610,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen jobber med saken og vil legge frem forslag på årsmøtet.

Alle verv er for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- [nn] [nn]

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- [pp] [pp]
- [zz] [zz]
- Hamid Shegarfi
- Petter Brønstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- [xx] [xx]
- [yy] [yy]

Sak 8

Ordensreglement punkt 8, for varmepumpe på balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tillegg i punkt 8 av Ordensreglementet:

Varmepumpe må godkjennes av styret før den kan installeres på balkong. Pumpen må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Pumpen skal ikke være til støyende sjenanse for naboer i blokken, og maksimalt lydnivå er 35 dB. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe utenom balkongene.

Forslag til vedtak

Tillegget vedtas som beskrevet.



Sak 9

Ordensreglement punkt 1, gjenstander på fellesområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brannsikkerhet, syketransport o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan derfor kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret. Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk. Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander. Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld. Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanseliner, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

Foreslås endret.

Forslag til vedtak

Trapper, oppganger og ganger i kjeller og loft skal til enhver tid være fullstendig frie for alle typer gjenstander, av hensyn til brannsikkerhet og tilgjengelighet for nødpersonell eller syketransport. Dette er ikke å regne som lagringsplass. Fellesrom i kjeller er kun tiltenkt lagring av gjenstander i aktiv bruk, som sykler og barnevogner. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i disse områdene, med mindre skriftlig godkjenning er innhentet fra styret. Utebodene, tidligere brukt som søppelrom, skal utelukkende brukes til oppbevaring av barnevogner, rullestoler og rullatorer. Disse rommene er ikke ment for andre typer lagring. Private eiendeler plassert på sameiets felles plener og uteområder må fjernes umiddelbart etter bruk og senest innen utgangen av samme dag. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, stoler, bord, solsenger, parasoller, hengekøyer, leker, svømmebasseng og trampoliner. Brudd på husordensreglene som gjelder lagring av gjenstander kan føre til at gjenstandene flyttes og eventuelt fjernes eller kjøres bort uten ytterligere varsel. Beboerne er ansvarlige for å sørge for at fellesområder holdes frie og ryddige til enhver tid.

Sak 10

Utbedring av avløp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Videoinspeksjon har avdekket dårlig tilstand for våre avløpsrør. Snarlig utbedring ved rørfornyng kan spare sameiet for gravejobber, utrykninger og midlertidige løsninger på kveldstid eller i helgene. Dette har prioritet foran dører kjeller/loft. Kostnader er usikre, men antas å være i størrelsesorden 3 millioner pluss mva. Sameiet er ansvarlige for utbedringen. Rørene er fra 1955/56 og dermed ikke dekket av forsikringen.

Utbedringen kan finansieres ved



- a) Lån eller
- b) Et halv års husleie ekstra innbetaling, etter sameiebrøken. Sparer rentene!
- c) Kombinasjon av lån og ekstra innbetaling.

Lån må betales tilbake, og kostnaden må da dekkes via felleskostnadene etter sameiebrøken, i sameiets regnskap.

Dagens kapital er ikke tilstrekkelig til å dekke disse utgiftene. Arbeidet må gjøres.

Forslag til vedtak 1

Eierne betaler inn et halvt års husleie

Forslag til vedtak 2

Sameiet tar opp et langsiktig lån

Forslag til vedtak 3

Eierne betaler inn noe ekstra husleie, resten dekkes med lån



Styrets årsrapport

1. Styret har bestått av styreleder Randi Elizabeth Hognestad og styremedlemmene Petter Drange Brønstad, Hamid Shegarfi og Sissel Eckblad. Det har vært merkbart at det har vært en person mindre til å ta seg av oppgaver.
2. Styret har hatt møte hver måned unntatt juli, ofte på Teams. Det har vært månedlig salg av vaskekort inntil betalingsterminalen kom på plass. Det var innbetaling av parkeringsavgift og utdeling av parkeringsoblater i januar.
3. Årsmøtet ble avholdt med fysisk oppmøte i april.
4. Styret har informert via Vibbo. Viktige saker er sendt til Vibbo-registrert epost, svært viktige på SMS.
5. Økonomien gikk i pluss, hovedsakelig takket være lavere fjernvarmekostnader. Styret foretok derfor en ekstra nedbetaling av lånet. Fasadevask ble utsatt til 2025.
6. Ny 10-års kontrakt er inngått med barnehagen. Vinduene i barnehagen og vaskeriet ble byttet av Selvaag Prosjekt. Barnehagens vinduer ble finansiert med låneopptak. Barnehagens husleie ble vesentlig økt, øremerket utbedring av barnehagebygget og dekning av de nødvendige lån.
7. Bygårdsservice har tatt seg av vaktmestertjenestene. Vaktmester Paal ordner stort og smått som lys, dørpumper, takrenner, søppel, porttelefoner, hekker og dørskilt. Rene Trapper vasker i oppgangene hver uke, og årlig på loft og i kjeller.
8. Hageform sto for beskjæring av trær og busker, særlig langs veggene med tanke på kommende fasadevask. Samme firma skal bekjempe parkslirekne (fremmedliste/forbudt plante) i 2025.
9. Dugnad ble gjennomført i bra vær med saft og vaffer. Mye ble ryddet og kastet.
10. Betalingsterminal ble installert i vaskeriet for vanlige betalingskort.
11. Dørene i 64/66 fikk nye låser og nøkler, nå er det bare 60/62, enkelte kjellerboder og vaskeriet som har gammel nøkkeltipe.
12. Elektronisk bestillingsordning for nøkler er på plass. Der hvor styret har reservenøkler liggende blir bestillingen kansellert og eier får kjøpe nøkkel direkte til lavere pris.
13. Parkeringsplassene har hatt godt belegg, og noen nye ladebokser er satt opp på stolpene. Sameiet er nå eier av anlegget. Ene ladestolpen har fått hard medfart, vaktmester utbedret i flere omganger.
14. Åtte balkonger er utbedret der gammel silikon i skjøtet mellom balkong og vegg slapp regnvann ned til balkongen under. Ansvarsfordeling ble juridisk avklart.
15. Nøkler til søppelskur er hengt opp i alle uteboder.
16. Ti HMS kontakter hadde en samling. HMS-runder ble gjennomført vår og høst. Kontaktene har velvillig tatt runde i ekstra oppganger, men det trengs flere kontakter.
17. Inspeksjon avdekket behov for vedlikehold av dekket på samtlige tak. Over 100 takstein ble byttet ut, mange beslag byttet og en av pipene reparert utvendig. Mose ble fjernet og enkelte overhengende grener tatt bort.
18. Jordfeil i 80/82 var forårsaket av boring for å ta inn internett-kabel i en leilighet – boringen klemte sammen strømledningen til trappebelysning og loft. Feilen var vanskelig å lokalisere, men ble heldigvis funnet i tide. Ledningene var varmeskadet. Regningen er betalt av leilighetens eier.
19. Avtale med Stor-Oslo Rørleggerservice er inngått, med rabatt til beboere. SOR utførte service på sameiets anlegg. SOR fant mangler på hovedstoppekran i 80 og 58, begge utbedres i 2025. De sentrale pumpene for



fjernvarmen på fyrrommet er 25 år gamle, litt ulyder men fornyelse utsettes da det koster 100.000 per stk, og de kan godt holde i noen år til.

20. Muligheten for vannmåler på vanninntak ble undersøkt, men frafalt fordi sameiet har seks vanninntak, ikke et samlet.

21. Lekkasje i 58 på grunn av et gammelt og dårlig rensed sluk på badet i etasjen over.

22. Vannlåsen i vaskeriet ble reparert.

23. Radiator under postkassen i 84 ble byttet. En gammel radiator i barnehagen som ikke var i bruk ble fjernet, og påfølgende lekkasje utbedret.

24. I desember oppsto tilbakeslag i pumperom i nr 80, det ble midlertidig utbedret men rørbruddet må repareres i 2025. Dekkes ikke av forsikring på grunn av gamle rør.

25. Utslagsvask i tilfluktsrom/kjeller i nr 56 hadde ødelagt kran 1. juledag, batteri ble byttet ut og samtidig ble det montert ny utslagsvask og vannlås.

26. Noen radonmålere har vært satt ut og samlet inn, men det trengs flere som deles ut i januar 2025.

27. Hjørnet av 84 ved vaskeriet har fått kraftig utelys tilsvarende de andre tverrblokkene.

28. Nye LED-utelys er bestilt og monteres januar 2025 for alle oppganger. Det er ikke lengre mulig å skaffe pærer til de gamle. Tilsvarende vil snart bli et problem også i trappeoppgangene, på loft og i kjeller.

29. To sikringsskap har fått reparert låsemekanismen. Dyrt da denne modellen er utgått.

30. GlobalConnect monterte kabel til brakkeriggen på «hundejordet» fra loftet i nr 50, og betalte kompensasjon for dette.

31. Feietilsyn er gjennomført i sameiet uten avvik.

32. Selvaag utarbeidet gratis en forenklet vedlikeholdsplan for sameiet, som styret brukte i planleggingen av vedlikeholdsarbeid.

33. Styret har arbeidet med utredning og anbud for vinduer, dører og armaturer på fellesområder samt dørtelefonanlegg.

Årets regnskap går med overskudd i forhold til budsjett. De største faktorene er lavere kost for utkjøp av ladeanlegg for bil, og lavere kostnader til fjernvarme. Kostnadene til utbedring av takene var uventede.

For 2025 skiftes armaturer på loft og kjeller, og utendørs, da det ikke lengre er mulig å skaffe lysrør og pærer til dagens utdaterte belysning. Det vil komme større utgifter til utbedring av avløpsrør.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 145 902.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 058 479	6 620 592	7 015 000	8 076 000
Vaskeri	10	31 677	39 895	25 000	40 000
Andre inntekter	3	188 651	205 792	203 000	203 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 278 807	6 866 279	7 243 000	8 319 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 443	-29 610	-31 443	-33 664
Styreonorar	5	-223 000	-210 000	-223 000	-238 610
Revisjonshonorar	6	-14 476	-16 519	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-231 153	-219 825	-225 000	-236 000
Konsulentonorar	7	-16 901	-63 403	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 660 856	-742 679	-1 460 000	-1 435 000
Forsikringer		-424 468	-353 964	-450 000	-540 000
Festeavgift		-317 562	-317 562	-336 000	-317 562
Kommunale avgifter	9	-1 386 087	-1 174 751	-1 371 000	-1 587 629
Energi/fyring	11	-1 735 125	-1 977 790	-2 150 000	-2 150 000
TV- anlegg/bredbånd		-376 860	-363 986	-382 000	-397 000
Andre driftskostnader	12	-672 350	-634 691	-670 500	-696 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 090 280	-6 104 781	-7 313 943	-7 648 465
DRIFTSRESULTAT		188 527	761 498	-70 943	670 535
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	61 944	61 234	40 000	40 000
Finanskostnader	14	-145 308	-151 631	-160 000	-152 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 364	-90 397	-120 000	-112 000
ÅRSRESULTAT		105 163	671 101	-190 943	558 535
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		105 163	671 101		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 026	17 353
Forskuddsbetalte kostnader		48 319	39 889
Driftskonto OBOS-banken		808 462	632 354
Driftskonto OBOS-banken II		15 845	0
Sparekonto OBOS-banken		699 314	611 044
SUM OMLØPSMIDLER		1 576 966	1 300 640
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 576 966	1 300 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-995 545	-1 100 708
SUM EGENKAPITAL		-995 545	-1 100 708
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 141 447	1 712 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 141 447	1 712 681
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 225	115 494
Leverandørgjeld		286 014	552 585
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		860	11 228
Påløpte avdrag		0	9 212
Annen kortsiktig gjeld	17	-35	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		431 064	688 666
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 576 966	1 300 640
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Randi Elizabeth Hognestad/s/ Hamid Shegarfi/s/ Petter Drange Brønstad/s/

Sissel Eckblad/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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 410 234
Kabel-TV	379 920
Lokaler	256 325
Fryser	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 058 479

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 300
Parkering	186 351
SUM ANDRE INNTEKTER	188 651

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 443
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 443

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 2023/2024, og er på kr 223 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 106, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-651
SUM KONSULENTHONORAR	-16 901

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-540 409
Drift/vedlikehold VVS	-126 353
Drift/vedlikehold elektro	-38 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 316
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 493
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-226 145
Kostnader leiligheter, lokaler	-569 319
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-61 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 660 856

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 009 980
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-369 307
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 386 087

NOTE: 10**INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	31 677
SUM INNETEKTER VASKERI	31 677

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 367
Fjernvarme	-1 635 758
SUM ENERGI / FYRING	-1 735 125

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 130
Lyspærer og sikringer	-2 715
Vaktmestertjenester	-388 216
Renhold ved firmaer	-239 590
Andre fremmede tjenester	-3 116
Trykksaker	-516
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 106
Andre kontorkostnader	-7 707
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-4 180
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-672 350

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 028
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 424
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 723
SUM FINANSINNEKTER	61 944

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-139 279
Renter på leverandørgjeld	-29
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-145 308

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2017	-3 175 416	
Nedbetalt tidligere	1 462 735	
Nedbetalt i år	315 663	
		-1 397 018

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 571	
		-744 429

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 141 447
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	35
------------------------------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35
-----------------------------------	-----------

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 51FA3-VSS0E-WXK55-1FNMFH-N4P2A-S16OJ



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 13:14:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51FA3-V550E-WXKS5-1FMMH-N4P2A-5160J

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 7746 Selskapsnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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