



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 518 111  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE  
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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

### 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, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 146 712	17 379 327
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 146 712</b>	<b>17 379 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 668 011	1 563 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		777 951	
Annen driftskostnad		15 556 065	9 473 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 002 027</b>	<b>11 036 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 144 685</b>	<b>6 342 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 935	836 847
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 935</b>	<b>836 847</b>
Annen finanskostnad		4 298 039	3 302 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 298 039</b>	<b>3 302 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 237 104</b>	<b>-2 466 014</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 092 418	3 876 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</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		3 111 805	1
Sum varige driftsmidler		3 111 805	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 111 805	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 625	55 240
Andre fordringer		671 068	389 029
Sum fordringer		751 693	444 269
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 806 148	12 488 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 806 148	12 488 422
Sum omløpsmidler		6 557 840	12 932 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 669 645</b>	<b>12 932 692</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		105 680 213	103 587 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-105 680 213</b>	<b>-103 587 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-105 680 213</b>	<b>-103 587 795</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		114 184 844	115 505 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 184 844</b>	<b>115 505 225</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 184 844</b>	<b>115 505 225</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 597	18 037
Leverandørgjeld		619 843	564 626
Skyldige offentlige avgifter		80 870	76 796
Annen kortsiktig gjeld		432 705	355 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 165 014</b>	<b>1 015 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 349 858</b>	<b>116 520 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 669 645</b>	<b>12 932 692</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502952

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 518 111  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE  
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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 971 518 111  
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 146 712	17 379 327
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 146 712</b>	<b>17 379 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 668 011	1 563 496
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		777 951	
Annen driftskostnad		15 556 065	9 473 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 002 027</b>	<b>11 036 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 144 685</b>	<b>6 342 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 935	836 847
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 935</b>	<b>836 847</b>
Annen finanskostnad		4 298 039	3 302 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 298 039</b>	<b>3 302 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 237 104</b>	<b>-2 466 014</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 092 418	3 876 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>



Organisasjonsnr: 971 518 111  
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

## 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		3 111 805	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		3 111 805	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 625	55 240
Andre fordringer		671 068	389 029
Sum fordringer		751 693	444 269
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 806 148	12 488 422
Sum omløpsmidler		6 557 840	12 932 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 669 645</b>	<b>12 932 692</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	105 680 213	103 587 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-105 680 213</b>	<b>-103 587 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-105 680 213</b>	<b>-103 587 795</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	114 184 844	115 505 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>114 184 844</b>	<b>115 505 225</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>114 184 844</b>	<b>115 505 225</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 597	18 037
Leverandørgjeld	619 843	564 626
Skyldige offentlige avgifter	80 870	76 796
Annen kortsiktig gjeld	432 705	355 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 165 014</b>	<b>1 015 262</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>115 349 858</b>	<b>116 520 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 669 645</b>	<b>12 932 692</b>



Organisasjonsnr: 971 518 111  
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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 2023

7591 Boligsameiet Ulven Terrasse





## **Til seksjonseierne i Boligsameiet Ulven Terrasse**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 6. juni 2023 kl. 18:00 i Ulvehiet.**

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 Boligsameiet Ulven 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 Boligsameiet Ulven Terrasse  
avholdes tirsdag 6 juni 2023 kl. 18:00 i Ulvehiet.**

---

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 FOR 2022**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Til styret
- B) Fastsettelse av honorar til arbeidsgrupper i forbindelse med rehabilitering.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne saker.

**6. 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, 13.04.2023

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset /s/    Anne G Øverlien /s/    Erik Andersen /s/    Vanja Barac /s/    Roar Njie  
Petäjämaa /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Roar Njie Petäjämaa	Flatnergrenda 3
Varamedlem	Eli Synnøve Flølo	Ulvenveien 121 B
Varamedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A

### Valgkomiteen

Ragnhild Marie Birketvedt	Ulvenveien 125 A
Attia Tul Hai Mirza Mehmood	Ulvenveien 121 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse

Sameiet består av 215 seksjoner.

Boligsameiet Ulven Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971518111, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

131 93

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

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte. Medarbeidersamtaler med våre 2 vaktmestere er gjennomført.

### 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

Det er gjennomført 13. styremøter inkludert budsjett og regnskapsmøte med forretningsfører. Det er i tillegg gjennomført en rekke møter og befaringer med leverandører, styremedlemmer og andre saker som har berørt oppfølging av rehabilitering, reklamasjoner, forsikringsaker og annet.

Perioden har vært preget av oppfølging av igangsatte rehabiliteringsarbeider som nytt avfallsanlegg, nye inngangsdører og opp-pussing av oppganger.

### Informasjonsmøte i Ulvehiet 24. mai.

Det ble avholdt informasjonsmøte for beboere i Ulvehiet 24.mai med tema «Vedlikehold-Rehabilitering og Reklamasjoner». 18 beboere møtte, og det ble i etterkant lagt ut utfyllende informasjon på Vibbo om planlagte tiltak og kostnader.

### Utskifting av nye inngangsdører.

Alle 40 år gamle innvendige leilighetsdører, 204 stk, er skiftet. Arbeidet gikk raskt iht til oppsatt plan. Det var godt planlagt og god oppfølging av leverandør Fredrik Stokstad AS. Det var noen forsinkelser på slutten pga mangel på råvarer i forbindelse med krigen i Ukraina. Tilbakemelding fra Stokstad om hyggelige beboere som stort sett var tilgjengelige midt på sommeren slik at utskifting gikk ganske så smertefritt. Stor takk til alle som bidro til en god gjennomføring av arbeidene.

### Utskifting av ny belysning i oppganger.

Belysning i samtlige oppganger er skiftet til led lys med betydelig mindre strømforbruk. Totalt antall lamper 300 stk. Arbeidet ble utført av Elmann AS og gikk på løpende bånd iht til avtale.

### Oppskuring av gulvbelegg i oppganger

Om ikke fargen er den mest innbydende er det imponerende å se hvor god kvaliteten er på vårt 40 år gamle gulvbelegg. Det har fått en ny «look» etter opp-skuring og boning med 3 strøk polish. Samtlige trappetrinn fikk også en grundig opp-skuring. Arbeidet ble utført av Coor AS. Det var en god del utfordringer med trafikk i oppgangen mens arbeidene pågikk som Coor AS håndterte på en god måte.

### Maling av oppganger.

Alle vegger, tak, rekkverk, spiler, sidevanger, gulvlist, dører (felles) er malt i tidens farge og er fuget rundt alle leilighetsdører etter skift. Alle gamle søppel nedkast er fjernet og lukket. Det har vært et meget omfattende arbeid og vært krevende både for leverandør og styret mht til oppfølging. Mange beboere har stilt spørsmål mht til gjennomføring. Styret takker for tilbakemelding fra flere beboere som har vært til god hjelp i oppfølgingsarbeidet mot leverandør. Arbeidene har vært svært forsinket, men avsluttes i april 2023. Resultatet fremstår nå som meget bra og forsinkelser har ikke medført ekstra kostnader. Arbeidene er utført av Loft AS.



## Diverse merking.

Det har vært behov for bedre oppmerking utvendig for at besøkende / post levering etc. for lettere å finne fram til riktig blokk og oppgang. Alle blokker og oppganger er nå merket utvendig.

Blomsterkasser i front mot hovedveien ved blokk 119 er nå tydelig merket med Boligsameiet Ulven Terrasse Dette er gjort for å synliggjøre oss bedre.

Etter opp-pussing av oppganger er det kommet ny merking av alle oppganger på innvendige oppgangs,- og vaskeridører.

## Nytt søppelanlegg på Plan 1.

Nytt søppelanlegg på plan 1 med tilbake stilling av område foran lavblokka ble gjennomført høsten 2022 på en god måte av Selvaag og styrets prosjektgruppe bestående av Kristoffer Igdun og Erik Andersen. Søppelanlegget med nedgravd løsning er en sak det har vært jobbet med i over 7 år så veldig tilfredsstillende å få dette på plass etter veldig mye frem og tilbake for å få det godkjent. En spesiell takk til Kristoffer Igdun for hans tålmodighet og «stå på» holdning som her har gitt utførelse i en meget fin løsning som gir sameiet «et løft». Arbeidene ble utført av Blaker gårdsdrift som også tidligere har utført søppelanlegget på plan 3.

Anlegget på plan 1 fikk også ny belysning utført av Elmann AS.

Veien til avfallsbeholderne fra hovedveien skal kun benyttes av Renholds etaten. Det er ellers en gangvei og skolevei for barn i området. Styret jobber med å få opp nødvendig skilting/oppmerking av området.

Området foran lavblokka er tilbakestillt med gress. I tillegg er det plantet frukttrær i forkant mot grusveien som går foran blokka. Det er også lagt ut noen steinblokker for å forhindre bilkjøring på gresset. Bommen bak 123 er flyttet til innkjøringen ved gjesteparkeringen for å hindre mest mulig biltrafikk til Ulvenjordet. (Bommen bak 123 var litt uheldig plassert i bakken som medførte problemer på vinterstid når det var glatt.) Vi håper nåværende løsning blir en god løsning for alle og at beboere ikke kjører på grønne soner.

Det gjenstår noe såing av blomstereng ved gjesteparkeringen som vil bli utført forsommer 2023.

## Reklamasjoner.

Det har i perioden igjen vært skifte av kontaktperson hos Selvaag som har ført til mye ekstraarbeid og nye gjennomganger/befaringer av reklamasjonssaker. Mye er gjennomført og arbeidet fortsetter når temperaturen tillater det. Vi håper å komme i mål i løpet av sommeren.

## Forsikringsaker.

Det har i perioden vært 13 forsikringsaker og en skjeggkrebekjempelse i blokk 117. Flere av sakene skyldes kondens som ikke dekkes av forsikring. Styret har lagt utfyllende informasjon på Vibbo og påpekt at det er ekstremt viktig å holde alle ventilene åpne HELE året for å unngå problemer med kondens.

Det har vært 2 forsikringsaker hvor det har vært forsøk på innbrudd. De klarte ikke å komme inn, men det ble skader på dører og lister. Denne type saker har det gjennom årenes løp ikke vært mange av.



Det har vært 4 ulike vannlekkasjer hvorav en som skyldes defekt varmtvannsbereder, en med skade på stueparkett etter fukt utenfra, en skade som skyldes defekt fryser og en med skade i tak som er under utredning.

Det har vært en alvorlig skade med branntilløp. Det skyltes en powerbank som sto på lading på kjøkkenbenken og tok fyr. Det gikk bra da vedkommende var hjemme og fikk slukket branntilløpet. Det er derfor meget viktig at elektriske artikler ikke står på lading uten tilsyn og at boenheten er utstyrt med godkjent brannvernustyr.

### Brannsikkerhet.

For kontroll og oppfølging av HMS og internkontroll ba styret alle beboere om å utføre egenkontroll og returnere skjema "Sjekkliste for egenkontroll av det elektrisk anlegg og brannsikkerhet i leiligheten" til styret. I underkant av 50 % beboerne svarte.

Styret fant det nødvendig å inngå avtale med en profesjonell aktør,- i dette tilfelle Norsk Brannvern,- for å sikre at vi har "alt på stell".

Avtalen omfatter kortfattet årlig kontroll i alle leiligheter og fellesareal - årlig gjennomgang og rådgivning til beboere på bruk av slukkeutstyr, rømning og rutiner - brannteknisk

dokumentasjon som kan forvises forsikringsselskap etc.

Norsk Brannvern sjekket 177 av 215 leiligheter og det var mange som ikke hadde godkjent utstyr på plass. Det var også mangler i fellesarealer som er satt i bestilling.

I henhold til våre vedtekter pkt 5 er det seksjonseiers plikt å vedlikeholde bruksenheten mht til å sørge for at den er utstyrt med påbudt brannvernustyr. Det er sendt ut info til beboere om at det må oppgraderes.

Det vil komme ny kontroll fra Norsk Brannvern i løpet av høsten.

### Befaring i samtlige leiligheter.

Det har vært en del klager fra beboere på dårlig ventilasjon. Flere beboere har kjøkkenvifter med motor som forstyrrer ventilasjonen i andre leiligheter. Styret starter befaring i samtlige leiligheter i slutten av april 2023. Boenheter med motor får pålegg om å skifte vifte. Tett filter påvirker også avtrekket betydelig og må rengjøres og skiftes med jevne mellomrom. Det er også viktig at man faktisk har filter i ventilatoren slik at fett ikke går uhindret inn i ventilasjonskanalene. Åpne kanaler uten filter medfører også at støy forplanter seg lett i kanalsystemet mellom leilighetene.

Styret mottar flere meldinger om renne og sluk på balkong som ikke er gjort ren. Det vil medføre at vann renner ned til nabo og over tid medfører vannskader. Derfor vil renne også bli kontrollert på befaringsrunden.

Det vil også bli kontrollert at pålagt brannvernustyr er på plass.

Flere beboere har klaget på gamle og skjemmende markiseduker. Det vil bli fulgt opp på befaringen og enkelte vil her få pålegg om å fjerne de som er skjemmende og ikke har riktig farge.

Styret oppfordrer alle eiere å sette seg godt inn i vedtekter og ordensregler hvor disse punktene tydelig er beskrevet. De ligger på førstesiden på Vibbo.



### Garasjevask og merking av P-plasser.

Sommer 2022 ble det utført garasjevask og merking av P-plasser på Plan 3 som tidligere ikke var merket. Det er også opprettet noen MC- plasser som kan leies ved behov. Sameiet har nå Plan 2 og 3 i garasjeanlegget og beboere kan kun parkere på anvist plass. Enkelte beboere har tatt seg til rette ved å parkere på andre sine plasser til stor irritasjon for den som betaler for plassen. Styret oppfordrer samtlige om å sette seg inn i gjeldene regler for garasjeanlegget.

### Dugnad.

Det ble gjennomført dugnad i sameiet i slutten av mai 2022 og starten av mai 2023.

### Statnett og arbeider med oppgradering Sogn- Ulven.

Olje- og energidepartementet (OED) har gitt Statnett endelig konsesjon for å fornye kabelforbindelsen mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner.

Styret har signert forhåndstiltredelse.

De to jordkabelforbindelsene som i dag går mellom Sogn og Ulven er fra 1950- og 60-tallet, og må derfor erstattes for å sikre trygg strømforsyning i og rundt Oslo i fremtiden. Sogn transformatorstasjon er bygd om for å tåle en fremtidig spenningsheving til 420 kilovolt. Ulven transformatorstasjon vil også oppgraderes for fremtidig spenningsheving til 420 kilovolt.

Statnett har signert kontrakt med AF Gruppen for bygging av kabeltunnel mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner i Oslo. Etter påske starter forberedende arbeider knyttet til tunnelarbeidene

Selve anleggsarbeidet vil starte opp i månedsskiftet mai/juni på Rektorhaugen/Tåsen og i midten av mai på Ulven. I starten skal det etableres en adkomst til tunnelen (forskjæring) som innebærer boring, pigging og sprengning før selve tunnelarbeidene kan starte opp.

Statnett og AF Gruppen avholder et informasjonsmøte om arbeidene onsdag 26.april på Quality Hotel 33 på Økern for berørte parter i området.

Naboer i nærheten av tunnelåpningen på Ulvenveien 109	Onsdag 26. april kl. 18.00 på Quality Hotel 33 (øst for Økernsenteret)
---	--

På møtet blir det gitt informasjon om hva anleggsarbeidet innebærer og hvordan naboer vil kunne merke arbeidene. Det vil også være mulighet for å stille spørsmål. Statnett og AF Gruppen vil være til stede, og møtet er åpent for alle som ønsker mer informasjon om prosjektet.



## Planlagte tiltak.

Etter flere år med meget stor aktivitet kan det nå være lurt å roe ned og heller bruke tid på å planlegge gjenstående tiltak som oppgradering eltavler, rørspyling og uteområder. Det er for tiden et meget høyt kostnadsnivå og sannsynlig lurt å avvete situasjonen for videre fremdrift av større saker dersom det ikke er akutt.

Sommer 2023 starter sameiet å betale avdrag på fellesgjelden og Obos gjør nødvendige forberedelser på vårparten med å trekke avdragsdelen ut av felleskostnadene for de som har betalt ned fellesgjelden. Når vi starter å betale avdrag vil vi ikke lenger spare. Det blir interessant å se hvordan vi kommer ut mht normal drift sett i lys av et stadig økende kostnadsnivå. I mars 2022 satte styret ned felleskostnadene med 10 % for å kompensere noe av renteøkningen. I januar 2023 økte felleskostnadene 5 %.

Det gjenstår noe arbeid i forbindelse med maling av blomsterkasse, undergang ved 123A-B og belysning i sameiet. Det gjenstår også noe arbeid i forbindelse med skilting og oppmerking og diverse andre mindre saker. Det bør imidlertid vurderes å skaffe noe utebenker/bord samt beplantning for å gjøre området hyggelig og brukervennlig for beboere. Prosjektet pynting i oppganger vil også bli vurdert.



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Dette gjelder i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune for ladeinfrastruktur. Se note 3 for nærmere informasjon.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og lavere energikostnader, i hovedsak grunnet bytte over til LED-lamper.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt 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 5 392 826.



## 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 ikke beregnet større vedlikeholdsarbeider for 2023.

### 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. 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, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Boligsameiet Ulven Terrasse 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Budsjettet er også basert på at felleskostnadene for de med nedbetalt andel fellesgjeld vil nedjusteres i takt med avdrag som påløper sameiets lån juli 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ulven Terrasse 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, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

**BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE**  
**ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 502 145	17 189 049	18 526 000	19 942 000
Andre inntekter	3	324 186	190 278	240 000	280 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 826 331</b>	<b>17 379 327</b>	<b>18 766 000</b>	<b>20 222 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 293 011	-1 171 496	-1 225 000	-1 302 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	13	-777 951	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 125	-10 715	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-45 000	-62 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-303 835	-296 410	-303 000	-318 000
Konsulenthonorar	7	-15 697	-86 867	-180 000	-56 000
Kontingenter		-1 000	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-10 537 988	-4 044 057	-13 331 000	-4 726 000
Forsikringer		-436 379	-414 341	-430 000	-480 000
Festeavgift		0	-511 056	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-2 091 844	-1 979 296	-2 036 000	-2 405 000
Energi/fyring		-285 477	-472 129	-650 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 250 726	-1 057 210	-1 130 000	-1 260 000
Andre driftskostnader	10	-619 995	-601 178	-605 000	-776 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 002 027</b>	<b>-11 036 756</b>	<b>-20 846 000</b>	<b>-12 629 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>824 304</b>	<b>6 342 571</b>	<b>-2 080 000</b>	<b>7 593 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 320 381	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 144 685</b>	<b>6 342 571</b>	<b>-2 080 000</b>	<b>7 593 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	60 935	836 847	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-4 298 039	-3 302 861	-3 514 000	-5 693 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 237 104</b>	<b>-2 466 014</b>	<b>-3 509 000</b>	<b>-5 688 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 092 418</b>	<b>3 876 557</b>	<b>-5 589 000</b>	<b>1 905 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	3 876 557		
Fra annen egenkapital		-2 092 418	0		



## BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	3 111 805	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 111 805</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		111 418	27 525
Kundefordringer	14	80 625	55 240
Forskuddsbetalte kostnader		393 949	297 169
Andre kortsiktige fordringer	15	165 701	64 335
Driftskonto OBOS-banken		121 537	4 570 436
Driftskonto OBOS-banken II		428 455	332 248
Skattetrekkkonto OBOS-banken		37 949	36 665
Sparekonto OBOS-banken		5 218 075	7 527 723
Innestående i andre banker		132	21 349
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 557 840</b>	<b>12 932 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 669 645</b>	<b>12 932 692</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	16, 17	-105 680 213	-103 587 795
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-105 680 213</b>	<b>-103 587 795</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	114 184 844	115 505 225
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>114 184 844</b>	<b>115 505 225</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		324 426	247 324
Leverandørgjeld		619 843	564 626
Skyldige offentlige avgifter	19	80 870	76 796
Påløpte renter		31 597	18 037
Annen kortsiktig gjeld	20	108 279	108 479
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 165 014</b>	<b>1 015 262</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 669 645</b>	<b>12 932 692</b>
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset /s/                      Anne G Øverlien /s/                      Erik Andersen /s/

Vanja Barac /s/                      Roar Njie PetÄjÄmaa /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.

## ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 895 632
Lånekostnad 1	3 905 940
Garasje	2 520 000
Kabel-tv	1 113 138
Reg.IN light lån 1	391 966
Vask fellesarealer	380 844
Forretningslokale	161 200
Bod	127 716
Leie	72 000
Felleskostnader NÆ	72 000
Fryseboks	14 400
Garasjeleie sameiet	4 200
MC plass	2 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 661 036</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-72 000
Felleskostnader	-72 000
Bod	-14 891
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 502 145</b>

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

Automatpenger	2 400
Diverse	601
Regnskapskorrigeringer	88
Kompensasjon OBOS	28 755
Nøkler	3 150
Tilskudd	137 088
Utleie	53 910
Vaskekort	98 194
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>324 186</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-820 491
Påløpte feriepenge	-108 419
Fri bil, tlf etc.	-17 517
Arbeidsgiveravgift	-204 545
Pensjonskostnader innskudd	-110 861
AFP-pensjon	-24 591
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-490
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Arbeidsklær	-883
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 293 011</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 330 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 848
Andre konsulentonorarer	-3 849
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 697</b>

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

Hovedentreprenør Tømmer Stokdstad AS -3 000 000

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 000 000**

Drift/vedlikehold bygninger -2 871 789

Drift/vedlikehold VVS -31 966

Drift/vedlikehold elektro -903 461

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -82 954

Drift/vedlikehold heisanlegg -26 740

Drift/vedlikehold brannsikring -205 536

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -39 018

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -3 365 145

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -1 379

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 537 988**

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

Vann- og avløpsavgift -1 380 423

Renovasjonsavgift -711 421

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 091 844**

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

Container -13 542

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 935

Verktøy og redskaper -1 498

Telefon-/kontormaskiner -14 773

Driftsmateriell -23 589

Lyspærer og sikringer -11 201

Vakthold -128 071

Renhold ved firmaer -293 702

Snørydding -4 375

Andre fremmede tjenester -41 201

Trykksaker -1 029

Møter, kurs, oppdateringer mv. -2 480

Andre kontorkostnader -7 857

Telefon, annet -4 580

Porto -680

Drivstoff biler, maskiner osv. -3 334

Vedlikehold biler/maskiner osv. -5 107

Reisekostnader -1 716

Kontingenter -4 500

Bank- og kortgebyr -4 875

Velferdskostnader -11 845

Konstaterte tap -291



20

Boligsameiet Ulven Terrasse

Avsetning tap på fordringer	-28 815
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-619 995</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 264
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 120
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>60 935</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 297 906
Renter på leverandørgjeld	-133
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 298 039</b>

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

Diverse utstyr		
Tilgang 2012	112 949	
Avskrevet tidligere	-112 948	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	3 889 755	
Avskrevet i år	-777 951	
		3 111 804
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 111 805</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-777 951</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	109440
Tap på krav	-28 815
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>80 625</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	164 201
Utleie av Ulveheiet, for lite betalt.	1 500
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>165 701</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL****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: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-117 495 369
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	10 494 775
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 320 381
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-105 680 213</b>

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt tom 30.06.2023

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-126 000 000
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	10 494 775
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	1 320 381
	-114 184 844
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-114 184 844</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 945
Skyldig arbeidsgiveravgift	-42 925
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-80 870</b>



**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-108 419
Gebyrer	140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-108 279</b>

---



**4. GODTGJØRELSER**

A) Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 330 000.

B) Honorar til arbeidsgrupper i forbindelse med rehabilitering foreslås satt til kr 50 000.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Inger Sandset, Ulvenveien 121 C

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Erik Andersen, Harald Halvorsens vei 41 A

Vanja Barac, Ulvenveien 119 A

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne G Øverlien Ulvenveien 119 A

Roar Njie Petäjämaa Flatnergrenda 3

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ivar Ulven, Ulvenveien 117 A

2. Kristoffer Igdun, Ulvenveien 125 A

#### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Attia Tul Hai Mirza Mehmood Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Flølo Ulvenveien 121 B

I valgkomiteen for Boligsameiet Ulven Terrasse

Ragnhild Marie Birketvedt  
Attia Tul Hai Mirza Mehmood



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1305836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



7591 Boligsameiet Ulven 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](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.