



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 254 625
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		60 545 461	51 248 764
Sum inntekter		60 545 461	51 248 764
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 957	
Annen driftskostnad		7 331 200	2 501 339
Sum kostnader		7 838 557	2 501 339
Driftsresultat		52 706 904	48 747 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 170	197
Sum finansinntekter		35 170	197
Annen finanskostnad		23 902 291	5 479 082
Sum finanskostnader		23 902 291	5 479 082
Netto finans		-23 867 121	-5 478 885
Ordinært resultat før skattekostnad		28 839 783	43 268 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 839 783	43 268 540
Årsresultat		28 839 783	43 268 540
Totalresultat		28 839 783	43 268 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 839 783	43 268 540
Sum overføringer og disponeringer		28 839 783	43 268 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 547 396 000	1 547 396 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		437 110	
Sum varige driftsmidler		1 547 833 110	1 547 396 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		368 489	
Sum finansielle anleggsmidler		368 489	0
Sum anleggsmidler		1 548 201 599	1 547 396 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 621	
Andre fordringer		821 603	342 285
Sum fordringer		905 224	342 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 042 055	7 524 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 042 055	7 524 923
Sum omløpsmidler		5 947 280	7 867 208
SUM EIENDELER		1 554 148 879	1 555 263 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 710 000	1 710 000
Sum innskutt egenkapital		1 710 000	1 710 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		72 110 112	43 270 329
Sum opptjent egenkapital		72 110 112	43 270 329
Sum egenkapital		73 820 112	44 980 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 015 008 100	1 041 019 200
Øvrig langsiktig gjeld		464 739 900	464 218 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 479 748 000	1 505 238 000
Sum langsiktig gjeld		1 479 748 000	1 505 238 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189 098	4 117 732
Leverandørgjeld		385 670	392 771
Annen kortsiktig gjeld		6 000	534 376
Sum kortsiktig gjeld		580 768	5 044 879
Sum gjeld		1 480 328 767	1 510 282 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 148 879	1 555 263 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 487444

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 254 625
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 923 254 625
ULVEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		60 545 461	51 248 764
Sum inntekter		60 545 461	51 248 764
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 957	
Annen driftskostnad		7 331 200	2 501 339
Sum kostnader		7 838 557	2 501 339
Driftsresultat		52 706 904	48 747 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 170	197
Sum finansinntekter		35 170	197
Annen finanskostnad		23 902 291	5 479 082
Sum finanskostnader		23 902 291	5 479 082
Netto finans		-23 867 121	-5 478 885
Ordinært resultat før skattekostnad		28 839 783	43 268 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 839 783	43 268 540
Årsresultat		28 839 783	43 268 540
Totalresultat		28 839 783	43 268 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 839 783	43 268 540
Sum overføringer og disponeringer		28 839 783	43 268 540



Organisasjonsnr: 923 254 625
ULVEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 547 396 000 1 547 396 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 437 110

Sum varige driftsmidler 1 547 833 110 1 547 396 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 368 489

Sum finansielle anleggsmidler 368 489 0

Sum anleggsmidler 1 548 201 599 1 547 396 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 83 621

Andre fordringer 821 603 342 285

Sum fordringer 905 224 342 285

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 042 055 7 524 923

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 042 055 7 524 923

Sum omløpsmidler 5 947 280 7 867 208

SUM EIENDELER 1 554 148 879 1 555 263 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 710 000	1 710 000
Sum innskutt egenkapital	1 710 000	1 710 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	72 110 112	43 270 329
Sum opptjent egenkapital	72 110 112	43 270 329
Sum egenkapital	73 820 112	44 980 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 015 008 100	1 041 019 200
Øvrig langsiktig gjeld	464 739 900	464 218 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 479 748 000	1 505 238 000
Sum langsiktig gjeld	1 479 748 000	1 505 238 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	189 098	4 117 732
Leverandørgjeld	385 670	392 771
Annen kortsiktig gjeld	6 000	534 376
Sum kortsiktig gjeld	580 768	5 044 879
Sum gjeld	1 480 328 767	1 510 282 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 554 148 879	1 555 263 208



Organisasjonsnr: 923 254 625
ULVEN PARK BORETTSLAG

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

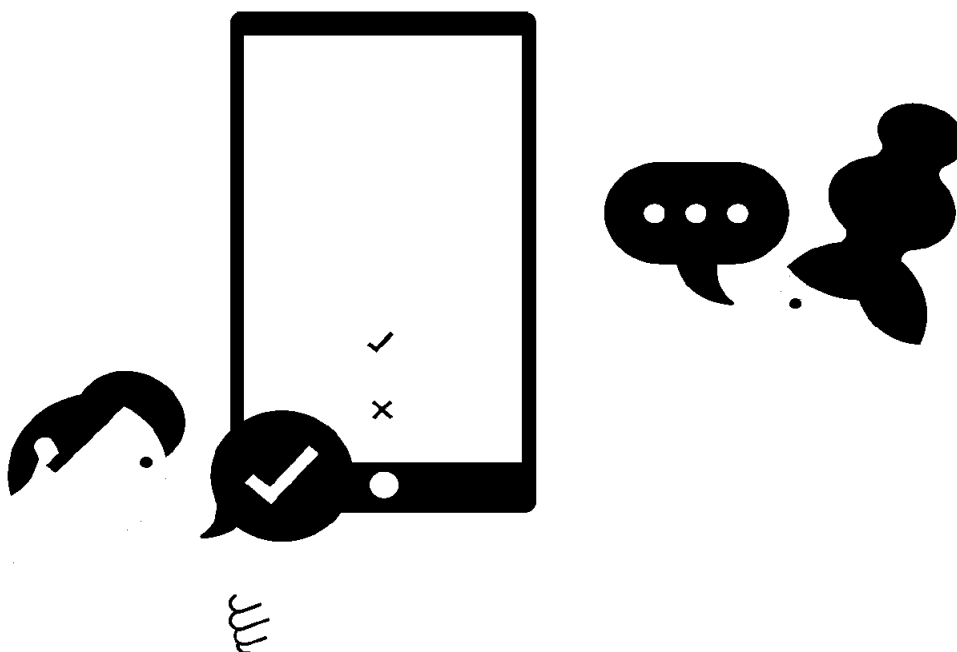
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Ulven Park Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 731





Velkommen til årsmøte i Ulven Park Borettslag

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:

23. mai 2023 kl. 18:00, Ulvenveien 82E, 2 etg. Kantine.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Beboermøte vil bli holdt etter årsmøtet, hvor vi vil snakke om aktuelle prosjekter og temaer for borettslaget:

- Trygghet & Sikkerhet (Bydel Bjerke, Politiet og Avarn kommer)
- Ureist
- Bygg og miljø (avfallsanlegg, heis, løfteramper)
- Treningsrom (hva skjer videre med treningsrommet?)
- Sosiale møteplasser (digitale- og ikke digitale)
- Åpent tema

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Omgjøring av deler av fellesrom sykkelrom til annen formål
5. Mulighet for endring av frostet glass på balkongrekkverk
6. Endring av vedtekt nr 4
7. Endring av vedtekter 4-1-4 terrasser



- 8. Vegg/dekkplater for å skjule innhold i bod/bur
- 9. Valg av tillitsvalgte
- 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Park Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 0731 Årsregnskap 2022 Ulven Park Brl..pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 800.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 800 000

Sak 4

Omgjøring av deler av fellesrom sykkelrom til annen formål

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært ønskelig fra flere beboere å få til et treningsrom i borettslaget. For å få best mulig plass, ble deler av det store sykkelrommet, sett på som best egnet for formålet uten at dette vil være til ulempe for brukerne av sykkelrommet.

Siden deler av sykkelrommet endres til treningsrom, ønskes det at omdisponeringen av deler av rommet formaliseres/forankres på årsmøte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at deler av sykkelrommet brukes til treningsrom

Sak 5

Mulighet for endring av frosted glass på balkongrekkverk

Forslag fremmet av:

Martin Skogset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektsforslaget baseres på en personlig opplevelse av at frosted balkongrekkverk medfører ulemper ved leiligheten, uten at vi opplever noen fordeler. Ulempen er sterkt nedsatt utsikt fra områder i leiligheten hvor vi vanligvis oppholder oss. Vi tenker at hensynet til bokvalitet burde veie tungt i slike saker, og at dette veier tyngre enn eventuelle arkitektoniske hensyn i denne saken. Vi anser også eventuelle negative konsekvenser for naboer som svært små, eller fraværende.

Vi ønsker derfor å foreslå en vedtektsendring, hvor vårt forslag legges til som ny paragraf under "4-1 Boretten". Av hensyn til nærhet til liknende paragrafer, foreslås det å sette den som paragraf 6 (og flytte etterfølgende paragrafer ett hakk ned).



Forslag til vedtak

Andelseiere som har frostet glass på balkongrekkverk har mulighet til å bytte ut dette med standard, gjennomsiktig glass. Kostnader knyttet til endringen bæres av andelseieren.

Sak 6

Endring av vedtekt nr 4

Forslag fremmet av:

Nana Smith

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekt nr 4 sier dette:

Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere tak, skillevegger, gulv, eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Ønsker at vedtektene endres slik at vi i 1.etasje kan skjerme for innsyn, og sikkerhetsmessige grunner hindre enkel tilgang til leiligheten, uten å måtte ha godkjenning av styrer til de endringene vedtaket inneholder.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår følgende vedtektsendring:

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan etablere gjerde med/uten port med tilsvarende treverk og uttrekkbar sidemarkise/levegg i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 120 cm.



Forslag til vedtak 1

Andelseier kan etablere gjerde m/u port med tilsvarende treverk og i samme høyde som den ytre delen av skilleveggen. Eller montere uttrekkbar sidemarkiser/

levegg i samme høyde eller markise etter farge og type som er godkjent av styret.

Samt legge til

Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Forslag til vedtak 2

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt.- Andelseierne kan etablere gjerde med/uten port med tilsvarende treverk og uttrekkbar sidemarkise/levegg i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 120 cm.

Sak 7

Endring av vedtekter 4-1-4 terrasser

Forslag fremmet av:

Robin Mickelin

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Urettferdige regler i vedtekter. De med balkong får ha innsynsskydd men ikke de som bor på markplan som har mest behov av dette.

Derfor bør det fjernes regler i vedtekter som tilsier at det ikke er lov med bland annet faste innretninger og at beplantning ikke får overskride 120 cm.

Det bør være opp til den enkelte beboeren å selv bestemme hva som passer best for sitt eget behov.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og anbefaler forslag i sak 6.



Forslag til vedtak

Fjerne 2 settninger i vedtekter punkt 4-1-4.

Følgende 2 settninger skal fjernes:

Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sak 8

Vegg/dekkplater for å skjule innhold i bod/bur

Forslag fremmet av:

Mikkel Fyrsteng Tretterud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av hyppige innbrudd, dårlig sikkerhet og meget god innsikt i boder ønsker jeg å i det minste skjule hva som er i boden/buret.

Om en enkeltperson gjør dette alene vil deres bod stikke seg ut og det vil se ut som om de har noe å som er verdt å skjule for innbruddstyver, men om alle har dette vil ingen boder være mer forlokkende enn andre.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget har satt i gang en rekke sikkerhetstiltak:

1. Innbruddsbeslag
2. Overvåking
3. Brikkesystem
4. Bomiljøtjeneste
5. Unloc begrensnig
6. FG godkjente hengelåser

Styret har utredet dekking av kjellerboder i dialog med flere vakttselskaper, sikkerhetskonsulenter og leverandør av bod at dette ikke anbefales. Det vil også påvirke brannsikkerhet på grunn av sprinkel. Det vil også medføre en betydelig kostnad for borettslag.



Styret mener at dagens sikkerhetstiltak holder og følger situasjonen fortløpende.

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffer rimelige dekkplater som beboere kan benytte for å henge på innsiden av veggene i buret/boden, og dermed skjule hva som befinner seg i boden.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Elsie Ogoleh, styreleder	ikke på valg
Rolf Arne Indal, nestleder	ikke på valg
David Aas Correia, styremedlem	ikke på valg
Per Harald Gjerstad	ikke på valg

Varamedlemmer:

Bjørn Ivar Bore	på valg
Linda Blankson	på valg

Vi skal velge tillitsvalgte til styret.

1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ivar Bore (3F)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda Blankson (3D)
- Tina Bryntesen (3E)

Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomiteen.pdf



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Elsie Ogoleh

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rolf Arne Indal

Sak 11

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

Leder	Stian Juell (3 L)	på valg
Medlem	Georg Horn Sletteng (3 L)	på valg
Medlem	Ida Sundblad (5 B)	på valg

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- - -
- Georg Sletteng (3L)
- Stian Juell (3L)



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elsie E Ogoleh	Selma Ellefsens Vei 3 L
Styremedlem	David Aas Correia	Selma Ellefsens Vei 3 D
Styremedlem	Per Harald Gjerstad	Selma Ellefsens Vei 3 G
Styremedlem	Rolf Arne Indal	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Linda Blankson	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Bjørn Ivar Bore	Selma Ellefsens Vei 3 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Stian Juell	Selma Ellefsens Vei 3 L
Georg Horn Sletteng	Selma Ellefsens Vei 3 L
Ida Sundblad	Selma Ellefsens Vei 5 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ulven.park@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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 Ulven Park Borettslag

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.

Ulven Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923254625, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 501

Første innflytting skjedde i 2021. Tomten ble kjøpt i 2021.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har i perioden siden generalforsamling (23. mai 2022) vært avholdt:

- 12 styremøter
- 20 åpent styrerom
- Behandlet over 165 styresaker
- 12 søknader om bruksoverlating og godkjent 38 nye andelseiere.
- Besvart 1200 meldingstråder på Vibbo fra beboere, publisert 182 Nyheter og det har vært 992 oppslag.

Styret har hatt tett oppfølging av reklamasjoner på fellesarealer og status månedlig fra Obos/Veidekke på reklamasjoner, samt gjennomført 1 års befaringer.

Økonomi

Som et nytt borettslag, har det vært foretatt nødvendige innkjøp og borettslaget har sunn og god økonomi. Styret ønsker ikke å øke husleien utover KPI (Konsumprisindeksregulering), men vil etterstrebe at borettslaget har midler som vil dekke uforutsette kostnader. Styret har gjennom hele perioden fulgt opp og forhandlet rentevilkårene.

Styret har opprettet sparekonto Nibor90 og satt av 1 MNOK som har bedre vilkår enn ordinær sparekonto.

Vedlikeholde på bygg og uteområde:

Innkjøp:

- Stasjonær og bærbar PC
- Digitale oppslagstavler
- Utemøbler

Disponible rom:

- Påbegynt treningsrom
- Påbegynt Multirom/lekerom/
- Ferdigstille Samdyrkelagsrommet (vann/arbeidsbenk)
- Sykkelstativ for større sykler
- Innbrudds beslag skallsikring
- Utskifting av adgangssystem (brikke)
- Kameraovervåkning

Endring av avtaler:

Styret arbeider med å innhente tilbud på vaktmester og renholdstjenester for å få bedre kvalitet på tjenesten i samarbeid med eierseksjonssameiene.

Styret har gått gjennom serviceavtale med Bravida Ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret har siden forrige årsmøte jobbet grundig med HMS- arbeidet, Dette er et omfattende arbeid som danner grunnlag for handlingsplan, risikoer,



gjennomføringsaktiviteter og kontroll. "Frie rømningsveier og adkomst kan redde liv. "

- Brannslukking og rømningsøvelse 29. November Ca 200 beboere deltok. Vi minner derfor om at brannoppstillingsplass er ute i parken ved balansenlinen.
- Egenkontroll av el anlegg andelseiere
- Internkontroll av fellesområder i kjeller/oppganger/boder
- Innkjøp av Hjertestarter i oppgang O

Sikkerhet

Borettslaget har siden sist årsmøte vært plaget med innbrudd i boder og hærverk på skallsikring. I tillegg til innføring av ulike tiltak for å risiko minimere slike hendelser. Har styret i samarbeid med Quality Living (Ulven Vest), og Ulven T inngått felles avtale om bomiljøvekter på natt og montert innbrudds beslag på alle dører fra gateplan.

Styret har fulgt opp vedtak fra ekstraordinært årsmøte i 2022. Overvåking og brikkesystem er nå i gang.

Annet

Alle ringeklokker og dører inn til bolig har blitt kontrollert og merket med riktig H-nummer og leilighetsnummer.

Hagelaget har blitt til samdyrkelag da man byttet leverandør til Ureist.

Nabovarsler fra byggeplasser, samt oppfølging av brudd på disse

Samarbeid med Ulven T og Quality Living på flere områder.

Styret har jobbet med Obos Infrastruktur over lengre tid for å optimalisere avfallsanlegget på Ulven.

Styret har utarbeidet trafiksikkerhetstiltak i samarbeid med bydel Bjerke og deltatt på bydelsutvalg møte for å presentere borettslaget.

Dugnad/sosialt

Borettslaget har gjennomført dugnad 11. Mai med formål å knytte beboere gjennom sosiale begivenheter. I tillegg har beboerne fått mulighet til å kaste overflødig avfall. Desember 2022. Ble det arrangert julegrantenning i samarbeid med Ulven T.

Planlagt arbeide/vedlikehold for 2023/2024

Styret benytter modul i styrerommet for å kartlegge og planlegge for fremtidig vedlikehold av eiendommen.

Godt vedlikehold er viktig for trivsel og bomiljø, og nødvendig for å opprettholde kvalitet og verdi på bygningsmassen.

Sideskift

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble budsjettet med vann- og avløp som er blitt fakturert gjennom sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rente.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Sideskift

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Dette er kostnader som blir betalt gjennom felleskostnader til sameiet. 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 Ulven Park Borettslag.

Lån

Ulven Park Borettslag har lån i OBOS Banken.

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



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Selma Ellefsens vei

Borettslaget er medeier i sameiet Selma Ellefsens vei. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ULVEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 822 329	1 711 789	2 822 329	5 366 512
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		28 839 783	43 268 540	18 095 000	36 649 000
Anskaffet bygg		0	-1 217 396 000	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	50 957	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-488 067	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	15 518 000	1 083 177 200	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-15 518 000	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-26 011 100	-42 158 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	134 218 800	0	0
Andel EK i fellesanlegg	23	154 445	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 835	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 544 183	1 110 540	18 095 000	36 649 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 366 512	2 822 329	20 917 329	42 015 512
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 947 280	7 867 208		
Kortsiktig gjeld		-580 768	-5 044 879		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 366 512	2 822 329		



ULVEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		23 900 083	5 479 082	17 697 228	32 988 360
Innkrevde felleskostnader	2	10 469 866	3 610 588	10 461 772	12 794 640
Ladeinntekter EL-bil		28 019	0	0	0
Andre inntekter	3	136 393	1 094	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		34 534 361	9 090 764	28 159 000	45 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	0	-57 000	-57 000
Styreonorar	5	-400 000	0	-400 000	-800 000
Avskrivninger	15	-50 957	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 313	-13 375	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-219 300	-97 396	-220 000	-231 000
Konsulentonorar	7	-29 911	-2 110	-50 000	-50 000
Kontingenter		-68 400	0	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-1 197 485	-668 303	-1 775 000	-1 412 000
Kommunale avgifter	9	-1 516 124	-104 680	-2 501 000	0
Kostnader sameie	23	-3 360 602	-1 315 749	-2 895 000	-4 700 000
Energi/fyring	10	-16 875	0	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 950	-32 494	-77 000	-77 000
Andre driftskostnader	11	-825 240	-267 232	-1 300 000	-1 133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 838 557	-2 501 339	-10 064 000	-9 249 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		26 695 804	6 589 425	18 095 000	36 649 000
Innbetalt andel fellesgjeld		26 011 100	42 158 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		52 706 904	48 747 425	18 095 000	36 649 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 170	197	0	0
Finanskostnader	13	-23 902 291	-5 479 082	0	36 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 867 121	-5 478 885	0	36 545 000
ÅRSRESULTAT		28 839 783	43 268 540	18 095 000	104 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		28 839 783	43 268 540		



ULVEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 217 396 000	1 217 396 000
Tomt		330 000 000	330 000 000
Andre varige driftsmidler	15	437 110	0
Miljøbankkonto, øremerket		368 489	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 548 201 599	1 547 396 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		83 621	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 081	0
Andre kortsiktige fordringer	16	778 356	281 457
Energiavregning	21	41 166	60 828
Driftskonto OBOS-banken		1 888 273	1 524 726
Sparekonto OBOS-banken		3 153 782	6 000 197
SUM OMLØPSMIDLER		5 947 280	7 867 208
SUM EIENDELER		1 554 148 879	1 555 263 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 5 000		1 710 000	1 710 000
Annen egenkapital	17	72 110 112	43 270 329
SUM EGENKAPITAL		73 820 112	44 980 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 015 008 100	1 041 019 200
Borettsinnskudd	19	464 218 800	464 218 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	154 446	0
Avsetning bomiljøtiltak	20	366 654	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 554 148 879	1 555 263 208
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		385 670	392 771
Påløpte renter		189 098	4 117 732
Påløpte kostnader		6 000	0
Annen kortsiktig gjeld		0	534 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		580 768	5 044 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 148 879	1 555 263 208



	11		Ulven Park Borettslag
Pantstillelse	22	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	23	1 832 142	1 832 142

Oslo, 02.05.2023
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/

David Aas Correia /s/

Per Harald Gjerstad /s/

Rolf Arne Indal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Sideskift

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 195 320
Garasje	274 546
Kapitalkostnader på IN-lån	23 235 811
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	664 272
Overført til kapitalkostnader	-23 900 083
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 469 866

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	80
Nøkler	101 020
Skilt	10 293
Tilskudd Oslo Kommune	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	136 393

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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 400 000. I tillegg har styret fått dekket heldagsmøte og bevertning for kr 11 664, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 911
SUM KONSULENTHONORAR	-29 911

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

Drift/vedlikehold bygninger	-357 795
Drift/vedlikehold elektro	-96 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 356
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-75 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-315 970
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 171
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-205 261
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 197 485

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-1 516 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 516 124

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-16 875
SUM ENERGI / FYRING	-16 875

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 776
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Diverse leiekostnader/leasing	-41 648
Driftsmateriell	-36 279
Vaktmestertjenester	-13 269
Renhold ved firmaer	-476 835
Snørydding	-9 030
Andre fremmede tjenester	-94 687
Kontor- og datarekvisita	-12 195
Trykksaker	-576
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 140
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 664
Andre kontorkostnader	-189
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-1 096
Velferdskostnader	-61 296
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-825 240

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 420
SUM FINANSINNTEKTER	35 170

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 900 083
Andre rentekostnader	-2 208
SUM FINANSKOSTNADER	-23 902 291

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	1 217 396 000
SUM BYGNINGER	1 217 396 000

Tomten ble anskaffet i 2020.

Gnr.122/bnr.501

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	131 188	
Avskrevet i år	-25 509	105 679
Videoutstyr		
Tilgang 2022	23 677	
Avskrevet i år	-5 919	17 757
Hagemøbler		
Tilgang 2022	299 801	
Avskrevet i år	-16 656	283 146
Sideskift		
Møbler		
Tilgang 2022	33 401	
Avskrevet i år	-2 873	30 528
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		437 110

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-50 957**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	534 397
Rørleggerhuset AS	18 799
Obos Nye Hjem	225 160
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	778 356

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 941 012
Egenkapital fra IN tidligere	42 158 000
Egenkapital fra IN 2022	26 011 100
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	72 110 112

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12: 3,40%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2021	-1 083 177 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	42 158 000
Nedbetalt i år, IN	26 011 100
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-1 015 008 100

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2026.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/12-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026	
3007		200
3039		500
3051		850
4045		1 600
3045, 3046		1 650
3049, 3050, 4046		1 700
2035, 4049, 4050		1 750
5045, 9014		1 800



3020, 4020, 4039, 4042, 5042, 6030	1 850
3036, 5024, 5049, 5050	1 900
1010	1 950
2010, 4029, 5036	2 000
2039, 3010	2 050
1036, 2020, 3035, 3042, 4010	2 100
1017, 2013, 3024, 4003, 4035, 5010	2 150
6010	2 150
2036, 4024, 4028, 4040, 5035, 5039	2 200
1013, 3041, 4025, 5020, 5028, 6020	2 250
6024, 6028, 6035, 6039, 6042	2 250
2002, 2006, 3021, 3029, 4021, 4036	2 300
5025	2 300
1003, 1007, 1023, 1026, 1042, 3002	2 350
3006, 3013, 3017, 4002, 4006, 4013	2 350
5021, 5029, 6036	2 350
2003, 2007, 3003, 4017, 5002, 5006	2 400
5013, 6021, 6025, 6029	2 400
2005, 3014, 5017, 6006, 6013	2 450
4007, 4012, 4014, 6002, 6017	2 500
5003, 5007, 5014, 7010	2 550
2017, 6003, 6007, 6014	2 600
8010	2 700
4038, 7002, 7006, 7013	2 850
7017, 8013, 8017	2 900
4009, 4041, 5047, 8002	2 950
8006	3 000
9013	3 050
7003, 7007, 7014, 7028, 7039, 8018	3 100
2038, 7020, 7024, 7035, 8014	3 150
7042, 8003, 8007	3 200
1040, 3047, 4048, 8039	3 250
4016, 6012, 8020, 8024, 8035, 8042	3 300
10013	3 300
2012, 2026, 2042, 3048, 4047, 5034	3 350
7029	3 350
1024, 3009, 3038, 7021, 7025, 7036	3 400
1021, 1027, 3023, 3027, 5018	3 450
1043, 2027, 4027, 6016, 8036	3 500
1038, 3044, 5009, 5048, 6018, 7008	3 550
8021, 8025, 9028, 10014, 11013	3 550
3012, 5038, 5041, 8029	3 600
2023, 6009, 6027, 6038, 6041	3 650
3043, 6023	3 700
3005, 3030, 4043, 5044, 10028	3 750
1005, 4005, 4011, 5012, 9029, 11014	3 800
12013	3 800
5005, 5011	3 850
2040, 3034, 4051	3 950
2015, 3040, 6005, 10029	4 000
4018, 4032, 5016	4 050
12014	4 100



2001, 4023, 4031, 5032, 5043	4 150
2043, 5023, 5027, 5031, 5040, 6032	4 200
6040	4 250
3016, 4001, 6031	4 300
3001, 3011, 5001	4 350
4030	4 400
5030, 5037	4 450
1037	4 500
1015, 2037, 5019, 6011, 7012, 7018	4 600
8001	4 600
3022, 3026, 3037	4 650
8012, 9012	4 700
2008, 4008, 7005, 7016	4 750
5008, 8008	4 800
5022, 5026, 7009, 7022, 7038	4 850
1008, 3008, 6004, 6022, 7037, 8005	4 900
8016	4 900
5051, 6037	4 950
8009, 8022, 8038, 10012	5 000
7019, 8037	5 050
1004, 4022, 4037, 8040	5 100
5004, 6026, 11012	5 150
6001	5 200
3004	5 250
7031	5 300
4004	5 350
6015	5 450
6019, 7023, 7027, 7040, 7041	5 600
4015, 6008	5 650
12012	5 700
7011, 8023, 8027, 8031, 8041	5 750
4034	5 850
5015, 8011, 9027	5 900
7043	5 950
8043	6 150
7001, 10027	6 250
6034	6 400
9030	6 450
9015	6 500
7004	6 600
10015	6 900
7015, 8004, 11015	7 150
7026, 7030, 8015	7 250
8030	7 400
10030	7 450
8019	7 550
8026	7 900
12015	8 000
7034	8 450
8034	10 400

NOTE: 19

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-134 218 800
Opprinnelig 2020	-330 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-464 218 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-366 654
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-366 654

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 374 062
SUM INNTEKTER	-2 374 062

KOSTNADER

Overført	2 415 228
SUM KOSTNADER	2 415 228

SUM ENERGIAVREGNING**41 166**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	1 015 008 100
Beregnete IN-forpliktelser	68 169 100
TOTALT	1 547 396 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 217 396 000
Tomt	330 000 000
TOTALT	1 547 396 000

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 27219/29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 1 832 142.



Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 927 261 308, KUNDENR. 762

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	3 292 148	1 350 038
Innbetalinger		0	2 500
Ladeinntekter EL-bil		155 115	0
Andre inntekter	3	249 999	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 697 262	1 352 538
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	0
Styrehonorar		0	0
Revisjonshonorar	4	-8 213	-9 375
Forretningsførerhonorar		-135 450	-32 813
Konsulenthonorar	5	-7 920	0
Drift og vedlikehold	6	-75 016	-152 596
Forsikringer		-591 198	-406 533
Kommunale avgifter	7	-786 712	-595 635
Ladekostnader EL-bil		-240 021	0
Energi/fyring	8	-1 411 145	-243 942
TV-anlegg/bredbånd		-41 999	-24 500
Andre driftskostnader	9	-908 996	-49 831
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 206 669	-1 515 223
DRIFTSRESULTAT		-509 408	-162 685
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	680	0
Finanskostnader	11	-3 468	-2 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 788	-2 360
ÅRSRESULTAT		-512 195	-165 045
Overføringer:			
Udekket tap		-512 195	-165 045



SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 927 261 308, KUNDENR. 762

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 805	45 023
Kundefordringer		116 978	0
Forskuddsbetalte kostnader		155 852	79 296
Andre kortsiktige fordringer	12	245 457	2 711
Energiavregning	14	25 047	425 916
Driftskonto OBOS-banken		255 071	1 239 888
SUM OMLØPSMIDLER		810 209	1 792 834
SUM EIENDELER		810 209	1 792 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-677 241	-165 045
SUM EGENKAPITAL		-677 241	-165 045
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 595	0
Leverandørgjeld		1 047 445	24 439
Påløpte kostnader		417 410	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 933 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 487 450	1 957 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 209	1 792 834
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2023

Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Per Harald Gjerstad

Roger Kongerud

Sten Rune Kristiansen

Elsie E Ogoleh

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 737 264
Garasje	440 800
Utomhus	114 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 292 148

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	249 999
SUM ANDRE INNETEKTER	249 999

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 213.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 920
SUM KONSULENTHONORAR	-7 920

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 363
Drift/vedlikehold VVS	-15 109
Drift/vedlikehold elektro	-2 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	105 767
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 169
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 084
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 016

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-347 697
Renovasjonsavgift	-439 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-786 712

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 246 169
Andre fyringskostnader	-164 976
SUM ENERGI / FYRING	-1 411 145

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-6 253
Vaktmestertjenester	-472 769
Vakthold	-236 564
Snørydding	-62 961
Gressklipping	-99 154
Andre fremmede tjenester	-21 055
Andre kontorkostnader	-8 125
Bank- og kortgebyr	-2 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-908 996

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	526
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
SUM FINANSINTEKTER	680

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3 468
SUM FINANSKOSTNADER	-3 468

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbillader	72 750
Tryg Forsikring	172 707
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	245 457

NOTE: 13**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.

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.

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 636 691
SUM INNTEKTER	-2 636 691

KOSTNADER

Techem	207 338
Fjernvarme	2 454 400
SUM KOSTNADER	2 661 738

SUM ENERGIAVREGNING	25 047
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.



På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



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.