



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 572 100	4 562 331
Sum inntekter		4 572 100	4 562 331
Kostnader			
Lønnskostnad		149 471	140 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	47 035
Annen driftskostnad		10 904 779	4 621 933
Sum kostnader		11 101 285	4 809 896
Driftsresultat		-6 529 185	-247 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 761	66 475
Sum finansinntekter		64 761	66 475
Annen finanskostnad		38 116	
Sum finanskostnader		38 116	0
Netto finans		26 645	66 475
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 502 540	-181 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 502 540	-181 090
Årsresultat		-6 502 540	-181 090
Totalresultat		-6 502 540	-181 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 502 540	-181 090
Sum overføringer og disponeringer		-6 502 540	-181 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 105	188 140
Sum varige driftsmidler		141 105	188 140
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		141 105	188 140
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 750	12 522
Andre fordringer		1 102 466	181 638
Sum fordringer		1 121 216	194 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 618	2 005 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 618	2 005 957
Sum omløpsmidler		3 281 834	2 200 117
SUM EIENDELER		3 422 939	2 388 257

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 057 481
Udekket tap		4 445 059	
Sum opptjent egenkapital		-4 445 059	2 057 481
Sum egenkapital		-4 445 059	2 057 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 320 620	
Sum annen langsiktig gjeld		7 320 620	0
Sum langsiktig gjeld		7 320 620	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 344	
Leverandørgjeld		471 748	254 707
Annen kortsiktig gjeld		74 286	76 068
Sum kortsiktig gjeld		547 378	330 775
Sum gjeld		7 867 998	330 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 422 939	2 388 257



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291044

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNEBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 572 100	4 562 331
Sum inntekter		4 572 100	4 562 331
Kostnader			
Lønnskostnad		149 471	140 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	47 035
Annen driftskostnad		10 904 779	4 621 933
Sum kostnader		11 101 285	4 809 896
Driftsresultat		-6 529 185	-247 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 761	66 475
Sum finansinntekter		64 761	66 475
Annen finanskostnad		38 116	
Sum finanskostnader		38 116	0
Netto finans		26 645	66 475
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 502 540	-181 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 502 540	-181 090
Årsresultat		-6 502 540	-181 090
Totalresultat		-6 502 540	-181 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 502 540	-181 090
Sum overføringer og disponeringer		-6 502 540	-181 090



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		141 105	188 140
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		141 105	188 140
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		18 750	12 522
Andre fordringer			
		1 102 466	181 638
Sum fordringer		1 121 216	194 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 160 618	2 005 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 160 618	2 005 957
Sum omløpsmidler		3 281 834	2 200 117
SUM EIENDELER		3 422 939	2 388 257
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		2 057 481
Udekket tap	4 445 059	
Sum opptjent egenkapital	-4 445 059	2 057 481
Sum egenkapital	-4 445 059	2 057 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 320 620	
Sum annen langsiktig gjeld	7 320 620	0
Sum langsiktig gjeld	7 320 620	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 344	
Leverandørgjeld	471 748	254 707
Annen kortsiktig gjeld	74 286	76 068
Sum kortsiktig gjeld	547 378	330 775
Sum gjeld	7 867 998	330 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 422 939	2 388 257



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

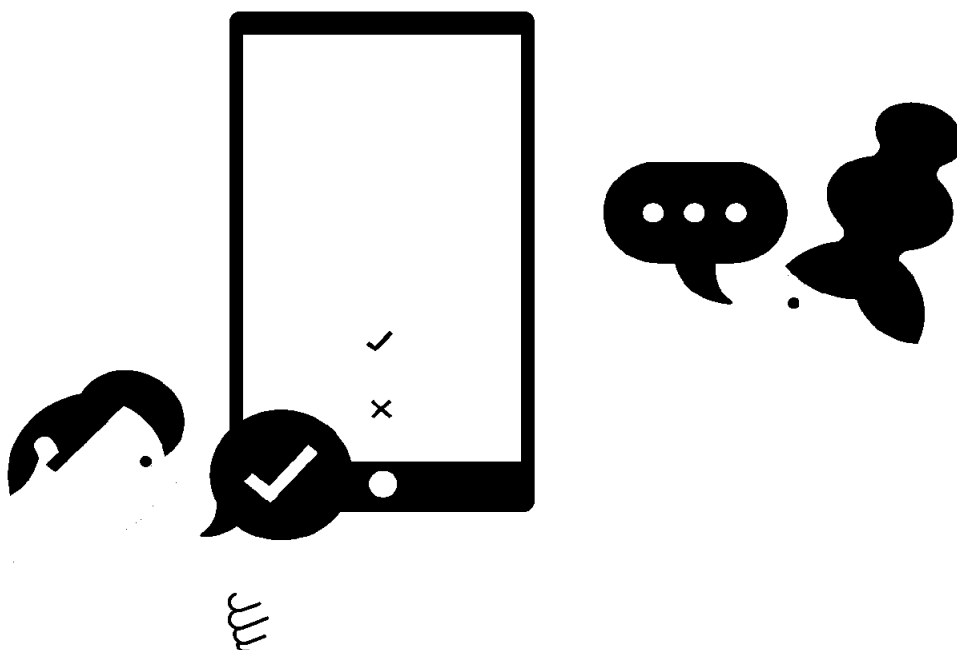
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ullernbakken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 6064





Velkommen til årsmøte i Ullernbakken Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6064>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Innlevering av stemmeseddel dersom du ikke deltar digitalt.

Stemmeseddel kan sendes/leveres i postkassen til styreleder Odd Bruusgaard, Myrhaugen 35.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner.
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra Lars Bjønnæs om å legge varmekabler i gangstien fra MH 25 til snuplassen og mellom MH 25 og MH 31
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullernbakken Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jan Deram og Heidi Mellingen velges.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Vedlegg

1. 6064 6064 Ullernbakken Boligsameie 25.04.2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 138 000.

Sak 5

Forslag fra Lars Bjønnæs om å legge varmekabler i gangstien fra MH 25 til snuplassen og mellom MH 25 og MH 31

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er at det er problemer med å gå over sameiets utearealer om vinteren fordi man ikke klarer å fjerne snø og is. Det er til dels store problemer å gå der og med mange eldre mennesker i boligsameiet er dette en belastning for beboerne og kan bli et mulig økonomisk ansvar for boligsameiet.

Dagens snømåkningsrutiner er ikke tilstrekkelige til å fjerne snøen før den er hardpakket. Snøen er da vanskeligere å fjerne – spesielt på disse to gangstiene – og med dagens klima med snø og regn om hverandre blir det fort meget glatt. Om det hadde vært varmekabler i disse to stiene som gikk til områdene foran begge blokkene, hvor det i stor grad er snø- og is fritt ville det hjelpe vesentlig.

Det er også viktig at når man m bruke trallen til varer eller andre ting må man gå i en eller begge av disse gangstiene.

Styrets innstilling

Styret mener forslaget er mangelfullt og stiller seg derfor ikke bak det slik det nå er formulert.

Forslag til vedtak

Det skal legges varmekabler i gangstiene fra MH 25 til snuplassen og i gangstien mellom MH 25 og MH 31.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det vises til valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen har innstilt varamedlemmer til valg, men disse ble valgt for 2 år i fjor, så de skal ikke velges nå.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marthe Meen Hartvedt

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Elena Albertovna Sviland
- Stein Fergestad

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fredrik Lindemann
- Frode Wold
- Marianne Fagerli

Vedlegg

1. 6064 Forslag til nytt styre 2022.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ullernbakken Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

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

Myrhaugen 25-35

Gårds- og bruksnummer:

28 830

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

Ullernbakken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 572 100.

Dette er høyere enn budsjettert, grunnet innbetalinger ladepunkt føres som inntekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 11 101 285.

Dette er høyere enn budsjettert, grunnet at vedlikehold av inngangspartier og nye ytterdører ikke er medregnet i budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 502 540 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 734 546.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 675 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter tiltak ved inngangspartier ved B og C oppganger i 33 og 35.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som kostnad for hele 2021.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullernbakken Boligsameie.

Lån

Ullernbakken Boligsameie har lån i OBOS-banken AS.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022. og men innbetalte kapitalkostnader til dekning av kostnader ved lånet fra og med mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ullernbakken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Ullern, 0403 Oslo 25.04.2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ullernbakken Boligsameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	737 450
Innkrevde felleskostnader	2	4 472 508	4 394 316	4 453 000	4 681 550
Ladepunkt		99 592	18 140	0	0
Andre inntekter		0	149 875	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 572 100	4 562 331	4 473 000	5 439 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 471	-12 928	-18 000	-19 000
Styrehonorar	4	-131 000	-128 000	-128 000	-138 000
Avskrivninger	12	-47 035	-47 035	0	47 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-8 219	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-174 833	-169 990	-174 000	-180 000
Konsulenthonorar	6	-3 108	-4 752	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-7 017 495	-1 435 163	-675 000	-675 000
Forsikringer		-554 192	-488 154	-505 000	-615 000
Kommunale avgifter	8	-817 376	-783 347	-757 000	-812 000
Energi/fyring		-1 007 648	-467 952	-601 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-495 995	-475 451	-485 000	-508 000
Andre driftskostnader	9	-827 257	-788 906	-852 200	-886 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 101 285	-4 809 896	-4 236 700	-4 922 000
DRIFTSRESULTAT		-6 529 185	-247 565	236 300	617 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	64 761	66 475	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-38 116	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 645	66 475	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-6 502 540	-181 090	241 300	622 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 057 481	-181 090		
Udekket tap		-4 445 059	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	141 105	188 140
SUM ANLEGGSMIDLER		141 105	188 140
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 750	12 522
Forskuddsbetalte kostnader		149 015	142 388
Andre kortsiktige fordringer	13	953 451	39 250
Driftskonto OBOS-banken		2 145 757	1 192 442
Sparekonto OBOS-banken		14 861	813 516
SUM OMLØPSMIDLER		3 281 834	2 200 117
SUM EIENDELER		3 422 939	2 388 257

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		0	2 057 481
Udekket tap	14	-4 445 059	0
SUM EGENKAPITAL		-4 445 059	2 057 481

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 320 620	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 320 620	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		67 741	76 068
Leverandørgjeld		471 748	254 707
Påløpte renter		1 344	0
Annen kortsiktig gjeld	16	6 545	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		547 378	330 775

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 422 939 2 388 257**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022
Styret i Ullernbakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard /s/

Marthe Meen Hartvedt /s/

Tom Henningsen /s/

Nicolai Christian Holthe /s/

Elena Albertovna Sviland /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 986 892
Kabel-TV	466 344
SLA-avtale ladeboks garasje plass	19 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 472 508

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 471
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 471

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 131 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 050, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 108
SUM KONSULENTHONORAR	-3 108

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Låssystem, Låseexperten	-136 462
Hovedentreprenør I, Selvaag Prosjekt	-6 564 698
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 701 159
Drift/vedlikehold bygninger	-25 537
Drift/vedlikehold VVS	-27 628
Drift/vedlikehold elektro	-131 561
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 678
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 017 495

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-490 957
Feieavgift	-11 970
Renovasjonsavgift	-314 449
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-817 376

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 588
Lyspærer og sikringer	-18 477
Vaktmestertjenester	-515 679
Vakthold	-85 605
Renhold ved firmaer	-163 955
Andre fremmede tjenester	-642
Trykksaker	-2 910
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 050
Andre kontorkostnader	-118
Porto	-3 447
Bank- og kortgebyr	-4 341
Velferdskostnader	-4 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-827 257

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 874
Andre renteinntekter	1 482
SUM FINANSINNEKTER	64 761

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 004
Renter på leverandørgjeld	-112
SUM FINANSKOSTNADER	-38 116

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plantekasser	
Tilgang 2020	235 175
Avskrevet tidligere	-47 035
Avskrevet i år	-47 035
	141 105
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	141 105

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-47 035****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetaling, Selvaag Prosjekt	900 000
Ei-bil, inntekter desember 2021	14 826
Viderefakturering ladebokser fra Datek	38 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	953 451

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-7 425 000

Nedbetalt i år

104 380

-7 320 620

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 320 620

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg desember 2021

-6 545

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-6 545



STYRETS ARBEID 2021

Administrasjon

Styret har i 2021 hatt 12 møter og behandlet 68 saker.

Dugnader

Som følge av smittesituasjonen, som fortsatt rådet våren 2021, ble vårdugnaden fordelt på flere dager, og med større grad av individuell gjennomføring. Vårdugnaden ble gjennomført fra mandag 3. mai til søndag 9. mai. Høstdugnaden ble derimot gjennomført slik den normalt har vært utført 14. og 15. september med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskoordinator, i godt samarbeid med Tom Henningsen.

Ryddedager

Det ble arrangert ryddedag, hvor sameiet bestiller container 12. mai og 21. september.

Modernisering av inngangspartier

På årsmøtet i 2021 ble det besluttet å inngå avtale med Selvaag Prosjekt for å modernisere inngangspartiene i sameiet. Arbeidet bestod av ny fasadekledning i limtegl, utskiftning av inngangsdører, nytt calling-anlegg med videokamera, nye postkasser, samt flytting av postkassene. Det var også nødvendig å lage nytt tak utenfor inngangen til 31A. Det ble også besluttet å bytte alle leilighetsdørene i oppgangene. Avtale med Selvaag Prosjekt ble signert 24. april og arbeidet ble påbegynt på sensommeren. Prosjektet ble slutført i desember 2021. Det ble også besluttet å bytte låser til fellesboder, garasjedører etc. samtidig, slik at det nå kun er behov for en nøkkel. Tom Henningsen gjorde en kjempeinnsats med å følge opp arbeidene. Prosjektet ble slutført innenfor budsjett og fremdriftsplan. Arbeidet ble finansiert ved låneopptak i OBOS-banken med IN-ordning.

Strømmaster – nabovarsel

NVE har varslet om at kraftledningen som går over sameiets eiendom skal oppgraderes, og i den forbindelse er det foreslått at nye 38 meter høye master skal erstatte de 21 meter høye mastene som går over eiendommen i dag. Ullernbakken boligsameie sluttet seg til en klage utarbeidet av Ullernåsen boligsameie hvor vi ber om at kraftledningen legges i tunnel, såkalt jordkabel. Fredrik Lindemann har vært sameiets representant i prosessen.

Nabovarsel Myrhaugen 24

Det er kommet nabovarsel hvor det søkes kommunen om rivning av enebolig i Myrhaugen 24 og oppføring av 3 nye eneboliger. Flere i sameiet har påpekt at det blir en ulempe for våre beboere i byggeperioden, med et antatt økt press på veien og snuplassen, i tillegg til at boligene blir trukke lenger ut mot veien og vår tomt. Styret besluttet å sende bemerkninger til søknaden for forsøke å gjøre tiltaket mindre belastende for vårt sameie.

Forsikringsaker

Sameiet har i 2021 behandlet flere forsikringsaker. Blant annet har det to ganger vært sanert for skjeggkre, og en gang for rotter og mus.



PRAKTISK INFORMASJON

Informasjon til sameierne

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

Endring av bærende konstruksjon

Etasjeskillere (gulv/tak) og bærende vegger er å anse som del av fellesområdet og beboerne kan derfor ikke ta seg til rette uten avtale med styret.

Som følge av vedtektsendring fra årsmøtet 24. april 2019, må alle beboere som ønsker å utføre endringer av bærende konstruksjoner (f.eks. betongvegger, gulv og tak), søke og få godkjenning av styret før gjennomføring. Dette gjelder ikke enkle inngrep som å montere lamper, bilder, etc. Det er forbundet med svært stor risiko å gjøre slike inngrep i etasjeskillere (gulv/tak) og bærende elementer/vegger for øvrig. Man kan risikere forskyvninger og at gulv bryter sammen. For å forenkle søknads-prosessen, har styret har utarbeidet et eget søknadsskjema som man finner på sameiets hjemmeside. Det må også legges ved en tegning som illustrerer endringen. Inngrep i bærende konstruksjoner kan også være søknadspiktige overfor Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Vannmåler

Ullernbakken Boligsameie installerte i begynnelsen av mai 2015 vannmåler. Det betyr at alt vann som brukes måles og betales for. Vis nøysomhet med vann-forbruket, både kaldt og varmt. Spart vann gir lavere kostnader for deg!

Dersom f.eks. cisternen på et toalett er i ustand, kan det påføre sameiet mange tusen kroner i økte kostnader pga. vannmengden som forbrukes. Alle beboerne plikter å sørge for vedlikehold av rørsystem og installasjoner i egen leilighet. Vannmåleren har ført til at vi nå betaler mindre for vannforbruk enn før den ble installert og vi den gang betalte et antatt forbruk.

HMS – helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret har utarbeidet en internkontrollhåndbok som skal bidra til å oppfylle kravene i internkontrollforskriften, brann- og eksplosjonsvernloven og forvaltningsloven. Her finnes målsetning for HMS-arbeidet og prosedyrer som beskriver hvordan styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, gass-installasjoner, brannvarsling og redning og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Vårt hovedmål er at vi ikke skal oppleve skader på personer, materielle verdier eller natur som følge av våre aktiviteter. HMS-arbeidet gjennomføres iht. gjeldende lover og forskrifter. Styret gjennomfører årlige vernerunder. Risikovurdering gjøres primært mot våre indre og ytre gassanlegg i samråd med Norsk Gassnett AS.



Vedlikehold av gasspeiser

I forbindelse med rehabiliteringen la sameiet opp helt nytt ledningsnett for gassanlegget. Dette er såkalt «rør-i-rør», slik at vi ikke får lekkasjer i sameiet. I tillegg ble lednings-nettet lagt skjult. Vi har avtale med Alfa Olis & VVS AS om årlig kontroll av gasspeisene, samt avtale med RSM Gas Services AS som uavhengig kontrollorgan for akkreditert tilstandskontroll av anlegget.

Papp- og papircontainer

Papp- og papircontaineren blir fort full. Vi ber om at alle bretter sammen esker før de kastes. I tillegg ber vi om at det ikke plasseres noe ved siden av containeren. Hvis det ikke er plass i containeren, må avfallet tas med tilbake og kastes ved en senere anledning. Det er kun papp og papir som skal kastes i containeren.

Styret oppfordrer beboere med større mengder papp/papir om å levere dette på Smestad gjenbruksstasjon.

Parkering

Ifølge husordensreglene pkt. 4 skal de 4 oppmerkede parkeringsplassene på snuplassen og de 10 plassene i nedre garasje i MH 25 bare benyttes til korttids gjesteparkering. Styret har ingen p-plasser til disposisjon, mtp. utleie på fast basis.

Flere beboere benytter seg av gjesteplassene i garasjen. Styret minner om at dette ikke er lov. Dersom beboere har behov for ytterligere parkeringsplasser, må de forsøke å leie garasjeplass av andre beboere eller benytte gateparkering i Myrhaugen.

System for lading av ladbare kjøretøy

I 2019 ble det etablert infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy i alle garasjene, samt løsning for strømstyring og fakturering av forbruk. Sameiet har inngått drifts- og serviceavtale med Datek installasjon. Sameiet eier infrastrukturen selv, og står fritt til å benytte andre leverandører. Bestilling av godkjent ladeboks og tilkobling til systemet gjøres gjennom henvendelse til styret. Det er ikke anledning til oppkobling av andre ladeløsninger.

TV og internett

Sameiet er tilknyttet Telia som leverandør av TV og internett, via fiber. Fiber ble installert våren 2018. Vi bandt oss for fem år. Etter de fem årene eier sameiet i sin helhet infrastrukturen og kan benytte andre leverandører. Spørsmål knyttet til tjenester og funksjoner rettes til Telias kundetjeneste. Se deres hjemmeside på www.telia.no for kontaktinformasjon.

Kontaktinformasjon til beboere

Styret er opptatt av å sørge for at alle får nødvendig informasjon til riktig tid og på en enklest mulig måte. Vi oppfordrer derfor alle beboerne til å registrere både e-post-adresse og sitt telefonnummer, slik at det er enkelt for styret å komme i kontakt.

Vi oppfordrer også alle til å samtykke til digital kommunikasjon, slik at blant annet årsrapport (innkalling til årsmøte), tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver), brev og fakturaer kan bli sendt per e-post. I tillegg åpnes det også opp for muligheten til enkelte varslinger på SMS. Beboere kan selv endre sine kontaktopplysninger og administrere samtykke til digital kommunikasjon, på egen profilside på Vibbo. Dersom man ikke finner frem, kan man eventuelt sende en e-post til styret på ullernbakken@styrerrommet.no.

**Vaktmester og renhold**

Vaktmestertjenesten har vært utført av Vaktmester Andersen AS. Trappevask utføres av firmaet Rene Trapper AS.

Vakthold

På årsmøtet 2020 var det flertall for å videreføre avtalen med Securitas AS som fører vakthold i sameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57130342. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier står ansvarlig for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold av brannsikringsutstyr for egen seksjon. I 2019 ble det gjennomført felles kontroll av alle slukkeapparater i sameiet. Styret har inngått avtaler med Aktiv brannvern om årlig kontroll av slukkeutstyr; med Bravida om årlig kontroll av nødlys; og med Everlite om årlig kontroll av røykluker.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ullernbakken Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Nye inngangspartier og ytterdører
2016 - 2017	Totalrehabilitering av sameiet
2015	Omtekking og isolering av takene
2013	Nye sylindere garasjene, kjellerne og sykkelbodenr samt hovedinngangsdører og leilighetene. 1 nøkkel passer til de aktuelle dører.
2012	Skiftet membran, isolasjon og belegningsten på store, øvre torg. Montert avsugsvifter i alle rom med kjellerboder.
2011	Nytt gulvbelegg øvre garasje M 25 Full gjennomgang av samtlige elektriske fellesanlegg.
2010 - 2010	Garasje Skiftet gulvbelegg i Myrhaugen 25
2009 - 2009	Elektrisitet Oppgradering av leilighetenes sikringsskap
2008 - 2008	Tak Skiftet takbelegg på alle blokkene



Til styret i Ullernbakken boligsameie

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

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

Styrets forslag til valgkomité

Leder	Fredrik Lindemann	MH 25d	På valg for 2022-2023
Medlem	Marianne Fagerli	MH 35a	På valg for 2022-2023
Medlem	Frode Wold	MH 25d	På valg for 2022-2023

Oslo, 09.03.2022

Fredrik Lindemann



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 6064 Selskapsnavn: Ullernbakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner.</p> <p>Jan Deram og Heidi Mellingen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 138 000.

For

Mot

Sak 5 Forslag fra Lars Bjønnæs om å legge varmekabler i gangstien fra MH 25 til snuplassen og mellom MH 25 og MH 31

Det skal legges varmekabler i gangstiene fra MH 25 til snuplassen og i gangstien mellom MH 25 og MH 31.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Marthe Meen Hartvedt

Styremedlem (1 skal velges)

Elena Albertovna Sviland

Stein Fergestad

Valgkomite (3 skal velges)

Fredrik Lindemann

Frode Wold

Marianne Fagerli

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.