



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 023 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 357 053	1 360 133
Sum inntekter		1 357 053	1 360 133
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	457
Annen driftskostnad		1 381 903	1 444 440
Sum kostnader		1 427 543	1 444 897
Driftsresultat		-70 490	-84 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 670	448
Sum finansinntekter		1 670	448
Annen finanskostnad		15 890	16 277
Sum finanskostnader		15 890	16 277
Netto finans		-14 220	-15 829
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 710	-100 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		-84 710	-100 593
Årsresultat		-84 710	-100 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 710	-100 593
Sum overføringer og disponeringer		-84 710	-100 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	2 764
Andre fordringer		130 496	119 586
Sum fordringer		130 497	122 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 077	511 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 077	511 569
Sum omløpsmidler		470 574	633 919
SUM EIENDELER		470 574	633 919

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			28 055
Udekket tap		56 655	
Sum opptjent egenkapital		-56 655	28 055
Sum egenkapital		-56 655	28 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		300 032	347 941
Øvrig langsiktig gjeld		210 000	210 000
Sum annen langsiktig gjeld		510 032	557 941
Sum langsiktig gjeld		510 032	557 941
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		831	2 719
Leverandørgjeld		16 366	32 192
Annen kortsiktig gjeld			13 012
Sum kortsiktig gjeld		17 197	47 923
Sum gjeld		527 229	605 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 574	633 919



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370212

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 023 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 991 023 151
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 357 053	1 360 133
Sum inntekter		1 357 053	1 360 133
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	457
Annen driftskostnad		1 381 903	1 444 440
Sum kostnader		1 427 543	1 444 897
Driftsresultat		-70 490	-84 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 670	448
Sum finansinntekter		1 670	448
Annen finanskostnad		15 890	16 277
Sum finanskostnader		15 890	16 277
Netto finans		-14 220	-15 829
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 710	-100 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		-84 710	-100 593
Årsresultat		-84 710	-100 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 710	-100 593
Sum overføringer og disponeringer		-84 710	-100 593



Organisasjonsnr: 991 023 151
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	2 764
Andre fordringer		130 496	119 586
Sum fordringer		130 497	122 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 077	511 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 077	511 569
Sum omløpsmidler		470 574	633 919
SUM EIENDELER		470 574	633 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			28 055
Udekket tap		56 655	



Sum opptjent egenkapital	-56 655	28 055
Sum egenkapital	-56 655	28 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	300 032	347 941
Øvrig langsiktig gjeld	210 000	210 000
Sum annen langsiktig gjeld	510 032	557 941
Sum langsiktig gjeld	510 032	557 941
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	831	2 719
Leverandørgjeld	16 366	32 192
Annen kortsiktig gjeld		13 012
Sum kortsiktig gjeld	17 197	47 923
Sum gjeld	527 229	605 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	470 574	633 919



Organisasjonsnr: 991 023 151
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

2444 Ullveien Boligsameie





Til seksjonseierne i Ullveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 27. mars 2023 kl. 19:00 på Voksenåsen hotell.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullveien Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ullveien Boligsameie
avholdes mandag 27. mars 2023 kl. 19:00 på Voksenåsen hotell.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny avfukter i garasjen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 27.02.2023
Styret i Ullveien Boligsameie

Oskar Kristiansen /s/ Ingvild Haugom /s/ Christoffer Larsåsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oskar Kristiansen	Ullveien 17 A
Styremedlem	Ingvild Haugom	Ullveien 11 A
Styremedlem	Christoffer Larsåsen	Ullveien 19 A
Varamedlem	William Charles R. Greene	Ullveien 11 C

Valgkomiteen

Niklas Skovholt Mortensen	Ullveien 15 A
Sindre Østby Stub	Ullveien 19 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret på Vibbo.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullveien Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Ullveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991023151, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 508

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

Ullveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2022:

- Det ble gjennomført rens av dreneringsasfalt i garasjegulv i juni. Dette bør gjøres årlig. Fjorårets rens viste mindre fuktighet enn året før, så dette er et godt bidrag til å redusere den totale fuktigheten i garasjen. Det må i tillegg vurderes ytterligere tiltak for å redusere fuktigheten i garasjeanlegget.
- Vår- og høstdugnader er gjennomført. Takk til alle som bidro! Dugnadene er viktige for å holde sameiet vedlikeholdt og presentabelt. Styret oppfordrer alle til å ta en nøye kikk på hvilke oppgaver som er tildelt den enkelte boenhet når listen distribueres i forkant, og kom gjerne med forslag til oppgaver som kan tas på dugnad.
- Lekeområdet på tunet har fått en vesentlig oppgradering, og barna har fått nye lekeapparater med godkjente sikkerhetssoner rundt, samt godkjent fallsand under apparatene. Det gjenstår å så gress på utsiden av rundstokkene som avgrenser lekeplassene, men dette gjøres våren 2023. Det bør i tillegg gjøres en lett oppgradering av gressplenen i enden av lekeområdet.
- Snekker har vært på tunet sommer/høst 2022 og skiftet ut dårlige deler av skigard, samt byttet tak på ventilasjonshuset i tillegg til finerplater på noen av husene.
- Feier ble bestilt og nesten samtlige hus fikk inspeksjon av ildsted samt skorsteinene feiet i september. Ingen alvorlige merknader fra feier.
- Det er gjennomført årlig elektrisk kontroll av ladestasjoner i garasjen, samt EL-kontroll av fellesområdene.
- Det er foretatt utskifting av olje og annet vedlikehold på snøfreser, og ny gressklipper ble kjøpt inn til sommeren.
- Ny avtale med Telia, forbedret grunnpakke til samme pris som tidligere avtale.

Fremtidige planer:

- Ny avfukter i garasjen.
- Nye låsesylindere og nøkler til garasje/bod. Dagens nøkkelsystem har gått ut av produksjon.
- Vurdere utbedring av asfalt.
- Må gjennomføre tiltak knyttet til vanntrykkendring i området.
- Vask og fjerning av sopp/mugg, samt maling av tak/vegger året etter installasjon av ny avfukter.
- Maling av hus.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgradering av nytt lekeområde.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 453 377.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til drift og vedlikehold, grunnet installasjon av ny avfukter i garasjen.

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%. 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 strømsøtten 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 Ullveien Boligsameie.

Lån

Ullveien Boligsameie har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: 8ZUSE-BHVV-5WKDZ-77BLZ-1DCP1-NAISU



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 09:28:49 UTC



Penneo document key: 8ZUSE-BHVV-5WKDZ-77BLZ-1DCP1-NAISU

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 288 476	1 298 904	1 299 000	1 288 000
Ladeinntekter EL-bil		58 577	34 324	0	60 000
Andre inntekter	3	10 000	26 905	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 357 053	1 360 133	1 299 000	1 348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-57	-5 650	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-400	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-12 981	-14 295	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-70 923	-61 959	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-5 845	-22 663	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-505 204	-615 838	-214 000	-600 000
Forsikringer		-165 750	-129 319	-135 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-294 685	-282 458	-282 000	-336 000
Energi/fyring		-148 070	-126 863	-90 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 603	-108 703	-109 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-64 842	-82 343	-55 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 427 543	-1 444 897	-1 015 650	-1 582 500
DRIFTSRESULTAT		-70 490	-84 764	283 350	-234 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 670	448	0	0
Finanskostnader	12	-15 890	-16 277	0	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 220	-15 829	0	-17 000
ÅRSRESULTAT		-84 710	-100 593	283 350	-251 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-28 055	-100 593		
Udekket tap		-56 655	0		



ULLVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 133	195
Kundefordringer		1	2 764
Forskuddsbetalte kostnader		121 363	119 391
Driftskonto OBOS-banken		251 372	423 600
Sparekonto OBOS-banken		88 706	87 970
SUM OMLØPSMIDLER		470 574	633 919
SUM EIENDELER		470 574	633 919
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	28 055
Udekket tap	13	-56 655	0
SUM EGENKAPITAL		-56 655	28 055



12

Ullveien Boligsameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	300 032	347 941
Annen langsiktig gjeld		210 000	210 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		510 032	557 941

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 012
Leverandørgjeld		16 366	32 192
Påløpte renter		831	636
Påløpte avdrag		0	2 083
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 197	47 923

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 574	633 919
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023
Styret i Ullveien Boligsameie

Oskar Kristiansen /s/

Ingvild Haugom /s/ Christoffer Larsåsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 196 520
Ekstra garasje	91 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 288 476

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel forsikring innbetalt	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 981.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 845

SUM KONSULENTHONORAR -5 845

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -33 470

Drift/vedlikehold elektro -39 851

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -380 332

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -41 629

Kostnader dugnader -9 922

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -505 204

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -183 766

Feieavgift -4 916

Renovasjonsavgift -106 003

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -294 685

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -7 546

Skadedyrarbeid/soppkontroll -19 148

Verktøy og redskaper -6 199

Snørydding -28 358

Andre fremmede tjenester -454

Andre kontorkostnader -140

Telefon, annet -316

Bank- og kortgebyr -2 681

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -64 842

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 774

Renter av sparekonto i OBOS-banken 736

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 160

SUM FINANSINTEKTER 1 670

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-15 890
SUM FINANSKOSTNADER	-15 890

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	152 059
Nedbetalt i år	47 909
	-300 032
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-300 032



INNKOMNE FORSLAG

Sak A

Ny avfukter i garasjen

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet høy fuktighet og mugg/sopp i garasjen ønsker styret å investere i et nytt avfuktersystem. Dette vil bedre innvendig klima og sikre en tørr garasje i vinterhalvåret slik at vi hindrer unødvendig rustangrep på biler, etc. Det er en såpass stor investering at vi vil ha med hele sameiet i beslutningsprosessen. Prisen er på kr 407.000,- ekskl. mva. Planen er å finansiere denne over drift ved å bruke buffer på brukskonto + midler som ligger på sparekonto.

Plassering av avfukter vil være langs veggen ved papirsøppelkassene. Dette er fordi maskinen ikke har plass inne ved smørebenken. Kanalene er såpass store at det også må kjerneborres mellom garasjecellene. Det monteres kanal langs tak i garasje for å lede tørr luft inn i hele garasjen. Fuktig luft trekkes av via sentralavtrekk. For å få ut kondens fra avfukter, monteres en kanal i yttervegg. Avfukteren styres av en hygrostat, som vil sikre at klimaet holder seg på et fornuftig nivå. For å få til den kanaltekniske løsningen, må det kjerneborres 9 hull.

Det er ca. 5-6 ukers leveringstid på avfukteren etter bestilling. Estimert installasjonstid er 2-3 dager og det forventes at eiere som har biler på denne siden tilrettelegger for at arbeidet kan utføres.

Styrets innstilling

Styret mener at det må gjøres en oppgradering av dagens avfuktersystem for å stanse videre fremvekst av mugg/sopp, rustangrep på biler, etc. Styrets innstilling er å iverksette tiltaket så fort som mulig.

Forslag til vedtak

Tiltak iverksettes som beskrevet ved flertall.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3155103. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Valgkomiteéns innstilling

Som styreleder for 1 år foreslås:

Ingvild Haugom

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ole Martin Østergård Braaten og Sigrid Haande

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Sindre Østby Stub



2444 Ullveien Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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