



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 069 347	2 855 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 069 347</b>	<b>2 855 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 495	222 495
Annen driftskostnad		2 459 316	2 387 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 681 811</b>	<b>2 609 932</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>387 536</b>	<b>245 310</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 627	31 969
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 627</b>	<b>31 969</b>
Annen finanskostnad		208 389	149 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 389</b>	<b>149 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-170 762</b>	<b>-117 625</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 775	127 685
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 903	458 189
Sum fordringer		11 903	458 189
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 110	679 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 110	679 921
Sum omløpsmidler		801 014	1 138 110
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 345 687	2 562 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 345 687</b>	<b>-2 562 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 345 687</b>	<b>-2 562 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 049 541	3 163 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 049 541</b>	<b>3 163 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 049 541</b>	<b>3 163 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 242	1 023
Leverandørgjeld		36 031	501 963
Annen kortsiktig gjeld		31 887	34 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 160</b>	<b>537 553</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 146 701</b>	<b>3 700 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370644

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 277 955  
UELANDSGATE 61 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 069 347	2 855 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 069 347</b>	<b>2 855 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 495	222 495
Annen driftskostnad		2 459 316	2 387 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 681 811</b>	<b>2 609 932</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>387 536</b>	<b>245 310</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 627	31 969
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 627</b>	<b>31 969</b>
Annen finanskostnad		208 389	149 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 389</b>	<b>149 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-170 762</b>	<b>-117 625</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 775	127 685
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>



Organisasjonsnr: 971 277 955  
UELANDSGATE 61 SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 903	458 189
Sum fordringer		11 903	458 189
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 110	679 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 110	679 921
Sum omløpsmidler		801 014	1 138 110
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 345 687	2 562 461
Sum opptjent egenkapital		-2 345 687	-2 562 461



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 345 687</b>	<b>-2 562 461</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 049 541	3 163 019
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 049 541</b>	<b>3 163 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 049 541</b>	<b>3 163 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 242	1 023
Leverandørgjeld	36 031	501 963
Annen kortsiktig gjeld	31 887	34 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 160</b>	<b>537 553</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 146 701</b>	<b>3 700 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>



Organisasjonsnr: 971 277 955  
UELANDSGATE 61 SAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1023

Uelandsgate 61 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Uelandsgate 61 Sameie

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 28. mars kl. 12:00 og lukker 3. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1023>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Uelandsgate 61 Sameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt.

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  
Karoline Lundekvam og Petter Andersen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

## Vedlegg

1.1023 - Årsrapport 2023.pdf

## Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195 000,-.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195 000,-

## Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Nordanå

Jeg heter Kjetil Nordanå og er 37 år. Har master i statistikk og arbeider med tall i Oslo sentrum. Bodd i Uelands gate 61 i 4 år. Har lyst at Uelands gate 61 ikke bare skal være et attraktivt salgsobjekt, men også et hyggelig sted å bo. Gjerne gjennom enkle kostnadseffektive tiltak og god kommunikasjon med beboerne.

- Øivind Bøås

Jeg er 56 år kommer opprinnelig fra Korsvoll i Oslo. Jeg har bodd i gården siden 1991 og familien min på mors siden har vært her siden gården var ny, min mor vokste opp her. Jeg satt i styret noen år på 1990 tallet og har de seneste årene vært vara. Min motivasjon for å stille til styret nå, er at jeg er engasjert i driften av sameiet og ønsker å bidra til ivareta våre felles verdier. Jeg jobber til daglig i Utdanningsdirektoratet.

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjetil Nordanå

Jeg heter Kjetil Nordanå og er 37 år. Har master i statistikk og arbeider med tall i Oslo sentrum. Bodd i Uelands gate 61 i 4 år. Har lyst at Uelands gate 61 ikke bare skal være et attraktivt salgsobjekt, men også et hyggelig sted å bo. Gjerne gjennom enkle kostnadseffektive tiltak og god kommunikasjon med beboerne.



- Øivind Bøås

Jeg er 56 år kommer opprinnelig fra Korsvoll i Oslo. Jeg har bodd i gården siden 1991 og familien min på mors siden har vært her siden gården var ny, min mor vokste opp her. Jeg satt i styret noen år på 1990 tallet og har de seneste årene vært vara. Min motivasjon for å stille til styret nå, er at jeg er engasjert i driften av sameiet og ønsker å bidra til ivareta våre felles verdier. Jeg jobber til daglig i Utdanningsdirektoratet.

- Petter Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karoline Lundekvam	Uelands Gate 61 K
Styremedlem	Petter Ludvig Andersen	Uelands Gate 61 G
Styremedlem	Torhild Høgheim	Uelands Gate 61 H
Styremedlem	Tone Staum	Uelands Gate 61 K
Varamedlem	Øivind Bøås	Uelands Gate 61 D
Varamedlem	Khadija Khalid	Uelands Gate 61 I

### Kontaktinformasjon

#### 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 Uelandsgate 61 Sameie

Sameiet består av 101 seksjoner.

Uelandsgate 61 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277955, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219      232

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

Uelandsgate 61 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt ett digitalt møte og tre fysiske møter i 2023 hvorav det digitale møtet var budsjettmøte og de fysiske møtene var ordinære styremøter.

Ett av de fysiske møtene innebar en runde på alle kjellere/loft i sameiet for å sjekke tilstand og vise rundt fellesområder til de to nye styremedlemmene. Det ble også utført opprydding og bort kjøring av gamle sykler i bakgård høsten 2023. Ellers har styret hatt løpende kommunikasjon på Messenger og e-post for hurtige avklaringer knyttet til den løpende driften.

Det har vært ett stort og noen mindre vedlikeholdsprosjekter i 2023. Styret igangsatte felles utskiftning av vinduer/balkongdører for seksjonseiere våren 2023. Prosjektet var vellykket foruten av det ble noen forsinkelser som følge av tyveri av vinduer i bakgården. Det var også løpende kontakt med flere seksjonseiere som meldte seg underveis i prosjektet som ønsket utskiftning. Følgelig er det prosjektert en ny runde med felles utskiftning av vinduer/balkongdører i 2024.

Det ble utført mureoppdrag fra Christiania Bygg AS i bakgård i forbindelse med økt forekomst av rotter og mus sameiet. Noen av trappenedgangene var i dårlig stand og hadde behov for rehabilitering. Bakgrunn: Det var åpning i sluk/trapper i bakgård og økt forekomst av forsøpling som førte til observasjon av mus/rotter som også hadde spist av giftig åte. Tilbakmelding fra Renttokil (samarbeidspartner for skadedyr) var å utbedre sluk i bakgård.

Det har blitt utført gjentatte reparasjoner av vaskemaskin nr. 3 + tørketrommel nr. 4 på fellesvaskeriet. Styret vurderer videre tiltak. Problemer med vaskeridør til de som benytter seg av fellesvaskeriet er fortsatt under utbedring da man ikke har funnet en god løsning. En god løsning ville vært en digital løsning slik som OBOS-nøkkel på mobil, men som følge av manglete nettverk/strømtilkobling i kjeller har ikke en slik løsning vært mulig.

To vannlekkasjer er håndtert. Naboklager på dyrehold har også blitt behandlet hvor det følges opp med videre tiltak. Eldre brannslukkingsapparater har blitt fjernet fra fellesområder.

Styret har ved to anledninger leid container slik at sameiere kan kvitte seg med avfall. Det har i tillegg blitt utført opprydding av fellesarealer. Dessverre er det mye av fellesskapets penger som går til opprydding av fellesarealer. Vi håper at 2024 blir bedre ved at seksjonseiere og leietakere venter til våren med å kaste gjenstander i containere. Møbler/gjenstander kan ikke kastes i restavfallet i bakgården eller settes der, da det ikke blir tatt med av gjenvinningsetaten. Styret må da bestille fjerning av gjenstander på sameiets regning.

### **Prioriteringsliste vedlikeholdsprosjekter de neste 1-3-5 år;**

2023: Murearbeid trappenedganger og sluk i bakgård. Nye slukrister der det trengs.

2025-2028: Drenering av bakgård

2025-2028: Rehabilitering fasade bakgård



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 703 854,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uelandsgate 61 Sameie.

### Lån

Uelandsgate 61 Sameie har lån i OBOS Banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i UELANDSGATE 61 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 61 SAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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**

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**UELANDSGATE 61 SAMEIE**  
**ORG.NR. 971 277 955, KUNDENR. 1023**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 950 550	2 744 542	2 929 000	3 203 000
Andre inntekter	3	118 797	110 700	110 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 069 347</b>	<b>2 855 242</b>	<b>3 039 000</b>	<b>3 323 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-27 495	-27 495
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-195 000
Revisjonshonorar	6	-12 093	-13 706	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-203 705	-195 870	-203 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-57 280	-52 158	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-149 121	-311 270	-195 000	-195 000
Forsikringer		-346 494	-305 542	-330 000	-380 000
Festeavgift		-140 962	-70 481	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-797 042	-691 344	-764 955	-936 000
Energi/fyring		-46 152	-75 862	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 784	-245 247	-258 000	-273 000
Andre driftskostnader	10	-460 683	-425 958	-441 500	-469 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 681 811</b>	<b>-2 609 932</b>	<b>-2 701 950</b>	<b>-2 978 995</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>387 536</b>	<b>245 310</b>	<b>337 050</b>	<b>344 005</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	37 627	31 969	0	0
Finanskostnader	12	-208 389	-149 594	-74 000	-218 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-170 762</b>	<b>-117 625</b>	<b>-74 000</b>	<b>-218 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>216 775</b>	<b>127 685</b>	<b>263 050</b>	<b>126 005</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		216 775	127 685		



**UELANDSGATE 61 SAMEIE**  
**ORG.NR. 971 277 955, KUNDENR. 1023**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 646	6 222
Forskuddsbetalte kostnader		4 257	451 967
Driftskonto OBOS-banken		788 782	679 602
Sparekonto OBOS-banken		328	319
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 345 687	-2 562 461
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 345 687</b>	<b>-2 562 461</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 049 541	3 163 019
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 049 541</b>	<b>3 163 019</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 887	34 567
Leverandørgjeld		36 031	501 963
Påløpte renter		19 948	1 023
Påløpte avdrag		9 294	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 160</b>	<b>537 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>801 014</b>	<b>1 138 110</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024  
Styret i Uelandsgate 61 Sameie

Karoline Lundekvam /s/

Petter Ludvig Andersen /s/

Torhild Høgheim /s/

Tone Staum /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 600 766
Homenet Internett	245 784
Vaskeri	103 100
Bod	540
Fryseboks	360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 950 550</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie fra Telenor Norge AS	56 416
Leie av basestasjon til Ice Communication Norge AS	62 376
Husleie	5
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>118 797</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-27 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 495</b>

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 2022/2023, og er på kr 195 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 093.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-144
Integret Byggrådgivning AS	-57 136
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 280</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-127 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 905
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 913
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-149 121</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-481 819
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-311 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-797 042</b>

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

Container	-14 963
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 420
Driftsmateriell	-625
Lyspærer og sikringer	-2 843
Vaktmestertjenester	-289 298
Renhold ved firmaer	-90 625
Snørydding	-23 417
Andre fremmede tjenester	-14 107
Trykksaker	-923
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-4 223
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-460 683</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 412
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 353
Andre renteinntekter	602
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>37 627</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 389
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-208 389</b>

**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.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -3 122 382

Nedbetalt tidligere -40 637

Nedbetalt i år 113 478

---

-3 049 541**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 049 541**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87733265. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 28.03.24 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 3.04.24  
Selskapsnummer: 1023 Selskapsnavn: Uelandsgate 61 Sameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

18 av 20

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 195 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kjetil Nordanå

Øivind Bøås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kjetil Nordanå

Øivind Bøås

Petter Andersen

19 av 20

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

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