



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 104 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 713 475	1 522 590
Sum inntekter		1 713 475	1 522 590
Kostnader			
Lønnskostnad		99 146	102 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		132 801	48 824
Annen driftskostnad		1 053 321	3 592 786
Sum kostnader		1 285 268	3 744 262
Driftsresultat		428 207	-2 221 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 247	3 152
Sum finansinntekter		24 247	3 152
Annen finanskostnad		499 097	338 416
Sum finanskostnader		499 097	338 416
Netto finans		-474 850	-335 264
Resultat før skattekostnad		-46 643	-2 556 936
Årsresultat		-46 643	-2 556 936
Totalresultat		-46 643	-2 556 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 643	-2 556 936
Sum overføringer og disponeringer		-46 643	-2 556 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		163 166	295 967
Sum varige driftsmidler		163 166	295 967
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 166	295 967
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 093	150 826
Sum fordringer		118 093	150 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 058 399	1 098 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 058 399	1 098 974
Sum omløpsmidler		1 176 492	1 249 799
SUM EIENDELER		1 339 658	1 545 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 800 134	6 753 491
Sum opptjent egenkapital		-6 800 134	-6 753 491
Sum egenkapital		-6 800 134	-6 753 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 041 538	8 228 398
Sum annen langsiktig gjeld		8 041 538	8 228 398
Sum langsiktig gjeld		8 041 538	8 228 398
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 809	
Leverandørgjeld		18 842	15 056
Skyldige offentlige avgifter		27 954	33 269
Annen kortsiktig gjeld		3 649	22 534
Sum kortsiktig gjeld		98 254	70 859
Sum gjeld		8 139 792	8 299 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 339 658	1 545 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542979

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 104 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 713 475	1 522 590
Sum inntekter		1 713 475	1 522 590
Kostnader			
Lønnskostnad		99 146	102 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		132 801	48 824
Annen driftskostnad		1 053 321	3 592 786
Sum kostnader		1 285 268	3 744 262
Driftsresultat		428 207	-2 221 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 247	3 152
Sum finansinntekter		24 247	3 152
Annen finanskostnad		499 097	338 416
Sum finanskostnader		499 097	338 416
Netto finans		-474 850	-335 264
Resultat før skattekostnad		-46 643	-2 556 936
Årsresultat		-46 643	-2 556 936
Totalresultat		-46 643	-2 556 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 643	-2 556 936
Sum overføringer og disponeringer		-46 643	-2 556 936



Udekket tap	6 800 134	6 753 491
Sum opptjent egenkapital	-6 800 134	-6 753 491
Sum egenkapital	-6 800 134	-6 753 491
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 041 538	8 228 398
Sum annen langsiktig gjeld	8 041 538	8 228 398
Sum langsiktig gjeld	8 041 538	8 228 398
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 809	
Leverandørgjeld	18 842	15 056
Skyldige offentlige avgifter	27 954	33 269
Annen kortsiktig gjeld	3 649	22 534
Sum kortsiktig gjeld	98 254	70 859
Sum gjeld	8 139 792	8 299 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 339 658	1 545 766



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 1572

Sameiet Ullerudåsen Vest



Velkommen til årsmøte i Sameiet Ullerudåsen Vest

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, I vestibylen i sameiet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåkning garasje
8. Endring av vedtektene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Ullerudåsen Vest



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på årsmøtet



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Det vil si at egenkapitalen reduseres.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Egenkapitalen reduseres.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55 000,-



Sak 7

Kameraovervåkning garasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å inngå avtale med S24 om aktiv kameraovervåkning av garasjelegget i perioden alarm er aktivert. (kl 24.00 - 05.30). S24 vil raskt avdekke uvedkommende, snakke til disse og raskt kontakte politiet. Dette har en årlig vedlikeholdavtale på kr 1990,- og månedskostnad på kr 899,- pr mnd. (eks.mva).

Styret begrunnelse er å øke sikkerheten i sameiet og for styret som må ned

på nattestid med den risiko det vil være å møte på uvedkommende. Ved aktiv

kameraovervåkning vil også styret bli varslet via app når alarm utløses. Personvern/gdpr ivaretas av S24.

Forslag til vedtak

Det inngås avtale med S24 om kameraovervåkning av garasjelegget.

Sak 8

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

1. Vedtektsendring. Følgende legges til vedtektene:

Eier har ikke adgang til separat utleie/utlån av garasjeplass til

leier/låntaker boende utenfor sameiet, da dette vil betinge utlevering av

sameiets nøkkel, portåpner og alarmkode.

Dette er en oppfølgingssak fra forrige årsmøte etter innspill fra sameier.

Vedr. tilgang til vinterlagring av eiendeler som ikke betinger utlevering nøkkel, portåpner og alarmkode har ikke styret innvendinger mot dette. Dette så lenge det er på sameiers egen p-plass og ikke er til hinder for andre sameiere. Opp til diskusjon på årsmøte.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Karlsholmen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgit Anette Keyser



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Colseth	Grenåveien 10 P
Styremedlem	Rune Hillås	Grenåveien 12 F
Styremedlem	Odd Karlsholmen	Grenåveien 10 A
Varamedlem	Birgit Annette K Keyser	Grenåveien 10 J
Varamedlem	Aase Wefling	Grenåveien 10 I

Valgkomiteen

Lise Hillås	Grenåveien 12 F
Tove Karlsholmen	Grenåveien 10 A

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 Sameiet Ullerudåsen Vest

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Ullerudåsen Vest er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981104234, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

69 367

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

Sameiet Ullerudåsen Vest 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter siden forrige ordinære årsmøte 25 april 2023. I tillegg har styret vært i kontakt med hverandre gjennom telefon, email og enkelte møter styret imellom.



Obos overtok som sameiets forretningsfører 1/1 2023.

Det ble i 2023 lagt nye fliser i vestibyen og skiftet ventilasjon i boder og på tak . Dette hadde en kostnad på totalt kr 231604,- Det ble foretatt felles utskiftning av gamle varmtvannsberedere i 22 leiligheter. Dette ble betalt av den enkelte sameier.

Ansatt renholdsmedarbeider gikk av med pensjon og avtale med Kleva AS om renhold av fellesområder ble inngått.

Et ekstraordinært sameiermøte ble avholdt den 10/10 2023 hvor nye vedtekter og ny revisor ble behandlet og godkjent.

Det ble inngått ny 5 års avtale med Telenor om levering av tv og bredbåndsløsning.

Ellers ble normalt vedlikehold utført gjennom året.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 078 238,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 265 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ullerudåsen Vest.

Lån

Sameiet Ullerudåsen Vest har lån Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ullerudåsen Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullerudåsen Vest som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 20	Årsrapport 2024.pdf



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	11 av 20
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva
	Årsrapport 2024.pdf



SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST ORG.NR. 981 104 234, KUNDENR. 1572

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 684 882	1 487 932	1 611 000	1 691 000
Ladeinntekter		28 593	34 658	110 000	28 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 713 475	1 522 590	1 721 000	1 719 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-44 146	-62 652	-68 628	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	-40 000	-40 000	-55 000
Avskrivninger	12	-132 801	-48 824	-47 436	-50 000
Revisjonshonorar	5	-30 063	-25 625	-20 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-72 375	-156 143	-60 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-64 375	0	-72 376	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-404 129	-2 989 666	-142 000	-265 000
Forsikringer		-94 904	-91 433	-96 800	-105 000
Kommunale avgifter	8	-9 457	-10 100	-25 000	-9 000
Kostnader sameie		0	0	-22 000	0
Energi/fyring		-125 561	-104 223	-126 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 038	-156 711	-170 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-79 419	-58 885	-86 300	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 285 268	-3 744 262	-976 540	-986 000
DRIFTSRESULTAT		428 207	-2 221 672	744 460	733 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 247	3 152	12 000	30 000
Finanskostnader	11	-499 097	-338 416	0	-452 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-474 850	-335 264	12 000	-422 400
ÅRSRESULTAT		-46 643	-2 556 936	756 460	310 600
Overføringer:					
Udekket tap		-46 643	-2 556 936		

S



SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
ORG.NR. 981 104 234, KUNDENR. 1572

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	163 166	295 967
SUM ANLEGGSMIDLER		163 166	295 967
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 081	15 975
Forskuddsbetalte kostnader		89 820	134 851
Andre kortsiktige fordringer	13	15 192	0
Driftskonto OBOS-banken		114 287	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 700	0
Sparekonto OBOS-banken		363 315	0
Sparekonto OBOS-banken II		561 097	0
Innestående i andre banker		0	1 098 974
SUM OMLØPSMIDLER		1 176 492	1 249 799
SUM EIENDELER		1 339 658	1 545 766
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 800 134	-6 753 491
SUM EGENKAPITAL		-6 800 134	-6 753 491
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 041 538	8 228 398
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 041 538	8 228 398
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105	0
Leverandørgjeld		18 842	15 056
Skyldige offentlige avgifter	16	27 954	33 269
Påløpte renter		47 809	0
Annen kortsiktig gjeld	17	3 544	22 534
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 254	70 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 339 658	1 545 766
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 27.02.2024
Styret i Sameiet Ullerudåsen Vest



Christian Colseth /s/

Rune Hillås /s/

Odd Karlsholmen /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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	987 696
Lån leiligheter	624 700
Kapitalinnkalling	59 994
Sparing tak	12 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 684 882

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 350
Påløpte feriepenger	-3 544
Arbeidsgiveravgift	-12 252
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 146

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 063.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 714
Wican Regnskap Drøbak AS	-42 682
Probygg AS	-5 979
SUM KONSULENTHONORAR	-64 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger/flislegging fellesareal	-222 786
Drift/vedlikehold elektro	-5 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 210
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 284
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 589
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 067
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 049
Kostnader dugnader	-170
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-404 129

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 200
Feieavgift	-6 257
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 457

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 990
Driftsmateriell	-6 721
Lyspærer og sikringer	-1 101
Renhold ved firmaer	-27 372
Snørydding	-35 810
Porto	-300
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 515
Velferdskostnader	-620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 419

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 071
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 013
Renter av innskudd i andre banker	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	758
Andre renteinntekter	315
SUM FINANSINTEKTER	24 247

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-499 097
SUM FINANSKOSTNADER	-499 097

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Røysugere**

Kostpris	348 320
Avskrevet tidligere	-150 322
Avskrevet i år	-34 832
	163 166

Infrastruktur el-bilanlegg

Kostpris	139 945
Avskrevet tidligere	-41 976
Nedskrevet i år, tiltaket anses som oppgradering til dagens standard	-97 969
	0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	163 166
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-132 801
--------------------------------	-----------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter	15 192
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 192

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.

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 låne-



opptaket 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.

Sameiet har oppsparte midler på sparekonto, tidligere definert som fond i egenkapitalnoten. Det kan ikke avsettes til fond med negativ egenkapital, noten spittes derfor ikke.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	771 602
Nedbetalt i år	186 860
	-8 041 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 041 538

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 254
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 954

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 544
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 544



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(24937) med polisenummer 1915502. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Nye fliser vestibylen
2022 - 2022	Innglassing av alle balkonger i sameiet
2020 - 2020	Ny asfalt på p-plass og innkjøring
2019 - 2019	Ny fiber og bredbåndsløsning
2019 - 2019	Fremtidsrettet styringsystem for EL-bil
2018 - 2018	Røyksugere monter på alle pipeløp
2017 - 2017	Innvendig maling av heishus og grunnmur
2016 - 2016	Nye kjøkkenvifter alle leiligheter
2015 - 2015	Nytt låssystem
2014 - 2015	Flislegging svalganger
2013 - 2013	Maling av bygget
2012 - 2012	Innbygging av brantrapp



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 1572 Selskapsnavn: Sameiet Ullerudåsen Vest

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.