



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 474 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 15.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 644 940	5 603 593
Sum inntekter		6 644 940	5 603 593
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Annen driftskostnad		5 325 122	6 028 130
Sum kostnader		5 564 732	6 256 330
Driftsresultat		1 080 208	-652 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 585	43 544
Sum finansinntekter		42 585	43 544
Annen finanskostnad		114 789	90 715
Sum finanskostnader		114 789	90 715
Netto finans		-72 204	-47 171
Ordinært resultat før skattekostnad		1 008 004	-699 908
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 008 004	-699 908
Årsresultat		1 008 004	-699 908
Totalresultat		1 008 004	-699 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 008 004	-699 908
Sum overføringer og disponeringer		1 008 004	-699 908



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			1 840
Andre fordringer		38 362	368
Sum fordringer		38 362	2 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 939	719 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 939	719 780
Sum omløpsmidler		1 271 302	721 988
SUM EIENDELER		1 271 302	721 988

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			
Udekket tap		1 771 808	2 779 813
Sum opptjent egenkapital		-1 771 808	-2 779 813
Sum egenkapital		-1 771 808	-2 779 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 343 596	2 497 954
Sum annen langsiktig gjeld		2 343 596	2 497 954
Sum langsiktig gjeld		2 343 596	2 497 954
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		751	492
Leverandørgjeld		598 531	535 502
Annen kortsiktig gjeld		100 232	467 853
Sum kortsiktig gjeld		699 514	1 003 847
Sum gjeld		3 043 110	3 501 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 302	721 988



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 591442

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 474 234
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 644 940	5 603 593
Sum inntekter		6 644 940	5 603 593
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	228 200
Annen driftskostnad		5 325 122	6 028 130
Sum kostnader		5 564 732	6 256 330
Driftsresultat		1 080 208	-652 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 585	43 544
Sum finansinntekter		42 585	43 544
Annen finanskostnad		114 789	90 715
Sum finanskostnader		114 789	90 715
Netto finans		-72 204	-47 171
Ordinært resultat før skattekostnad		1 008 004	-699 908
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 008 004	-699 908
Årsresultat		1 008 004	-699 908
Totalresultat		1 008 004	-699 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 008 004	-699 908
Sum overføringer og disponeringer		1 008 004	-699 908



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA 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			1 840
Andre fordringer		38 362	368
Sum fordringer		38 362	2 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 939	719 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 939	719 780
Sum omløpsmidler		1 271 302	721 988
SUM EIENDELER		1 271 302	721 988
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 771 808	2 779 813
Sum opptjent egenkapital		-1 771 808	-2 779 813



Sum egenkapital	-1 771 808	-2 779 813
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 343 596	2 497 954
Sum annen langsiktig gjeld	2 343 596	2 497 954
Sum langsiktig gjeld	2 343 596	2 497 954
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	751	492
Leverandørgjeld	598 531	535 502
Annen kortsiktig gjeld	100 232	467 853
Sum kortsiktig gjeld	699 514	1 003 847
Sum gjeld	3 043 110	3 501 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 271 302	721 988



Organisasjonsnr: 986 474 234
ULLEVÅLSLETTA 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



Årsmøte 2023

Ullevålsletta Boligsameie

24. april 2023

Selskapsnummer: 7746





Velkommen til årsmøte i Ullevålsletta Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Barnehagen, Nils Bays vei 90.

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.

Merk fysisk oppmøte i år.

Forslag sendes inn digitalt innen fristen. Det blir ikke anledning til å stemme digitalt.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utredning av varmtvann
5. Vedtektsendring §4 registrering av leietaker
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullevålsletta Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- a) Møteleder: Stefan Stensrud fra Obos
- b) Tell opp antall korrekt utfylte registreringsblanketter
- c) Protokollvitne: Eier som har møtt, foreslås på møtet
- d) Foreslås godkjent

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7746 - Årsrapport.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,- Dette er samme beløp som i 2022. Avtroppende styre avgjør fordelingen av beløpet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210.000,-

Sak 4

Utredning av varmtvann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilbud på prosjektering for utbedring av varmeanlegg.

Det har i mange tiår vært klaget til styret om varierende varmtvann både hva trykk og temperatur angår. Dette også etter tilkobling av fjernvarme som ble ferdigstilt i 2015. Kartlegging i 2022 ga respons fra færre enn 40 beboere fra våre 132 boenheter, hvorav inntil 26 bemerket problemer.

Sameiet har over flere år og gjennom flere rørleggerselskap søkt å utbedre tilstanden, med diverse undersøkelser og tiltak som tilbakeslagsventiler og pumper.

Styret innhentet høsten 2022 tilbud fra Norsk Energi (NE) for å kartlegge status og forespeile teknisk løsning. Denne leverandøren ble kontaktet på grunnlag av anbefaling fra Hafslund Celsio som leverer fjernvarmen til sameiet. Tilbudet og betingelser legges i sin helhet ut på <https://vibbo.no/ullevalsletta/tema/varmtvann>

Kostnad: 105.000 medregnet mva.

Merknader:

- Minimum 10% prisøkning for utredningen må påregnes, dvs 115.000 eller mer.
- Kostnader for rørleggerarbeid under kartleggingen kommer i **tillegg**.
- Kostnader for teknisk løsning er **ikke** medregnet.



- Enova støtte er lite sannsynlig. En eventuell søknad til Enova vil medføre kostnader.

- Å innhente tilbud tar tid og kapasitet for styret.

Grunnet sameiets økonomiske situasjon, vil utredningen medføre en engangskostnad for eierne på omtrent en tredjedels månedsleie. Etter dette kommer så anbefalt oppgradering med kostnad avhengig av hva utredningen finner. Styret legger derfor saken frem for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 2: At situasjonen blir utredet nå.

Forslag til vedtak 1

Utbedring av varmtvannet utredes ikke videre

Forslag til vedtak 2

Sameiet inngår avtale med Norsk Energi tilsvarende tilbudet fra august 2022.

Forslag til vedtak 3

Styret pålegges å innhente minst et konkurrerende tilbud, og oppdaterte priser. Resultatet legges frem for årsmøtet i 2024

Sak 5

Vedtektsendring §4 registrering av leietaker

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§4 i vedtektene lyder slik i dag, Råderett m.v.:

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Salg og eventuelt utleie skal meldes skriftlig til forretningsføreren for registrering. Seksjonseieren plikter å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. bestemmelsen i eierseksjonslovens § 38.

Ny tekst (endret avsnitt er uthevet):

Råderett m.v.:



Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Endring i eierforhold skal meldes skriftlig til forretningsføreren for registrering, herunder pårørende. Utleie kan meldes skriftlig eller via det verktøy forretningsfører stiller til rådighet. Styret kan gis tilgang til registrering og korreksjon for medboer eller leietaker.

Seksjonseieren plikter å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. bestemmelsen i eierseksjonslovens § 38.

Styrets innstilling

Verktøyet Vibbo gir både eiere og styret tilgang til å registrere og korrigere medboere og leietakere. Tidligere vedtekter er i strid med dette, og bør endres til å være i samsvar med lovverk og praktisk realitet.

Forslag til vedtak

§4 endres som foreslått

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Elizabeth Hognestad
Er opptatt av å forvalte sameiets felles interesser på best mulig måte.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Sander Isaksen
Jeg har mye erfaring med å sitte i styregrupper, liker å få ting gjort, og jeg ønsker å gjøre mitt for sameiet.
- Hamid Shegarfi



Jeg har bodd ganske lenge i sameiet, og jeg føler at det er min tur til å ta ansvar for oppgavene som bør gjøres i sameiet.

- Lasse Wigum Lurvik
Sittet i styret som styremedlem siden oktober 2022. Interessert i å fortsette som varamedlem grunnet til tider stor arbeidsbelastning som er vanskelig å kombinere med barnehagebarn og egen jobb. Dersom ingen nye stiller til styret, er jeg villig til å gå ett år til.
- Sissel Eckblad
Bodd i Nils Baysvei i flere tiår og med dette god kjennskap til området. Flyttet inn i USBS sommeren 2022.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Eckblad Tollersrud
- Lasse Wigum Lurvik
Sittet i styret som styremedlem siden oktober 2022. Interessert i å fortsette som varamedlem grunnet til tider stor arbeidsbelastning som er vanskelig å kombinere med barnehagebarn og egen jobb. Dersom ingen nye stiller til styret, er jeg villig til å gå ett år til.
- Tuva Vestad
- Tuva Mcallister Buraas



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte i oktober har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Elizabeth Hognestad	Nils Bays Vei 82
Styremedlem	Daniel Sander Isaksen	Nils Bays Vei 86
Styremedlem	Lasse Wigum Lurvik	Nils Bays Vei 74
Styremedlem	Hamid Shegarfi	Nils Bays Vei 76
Styremedlem	Ingrid Eckblad Tollersrud	Nils Bays Vei 84
Varamedlem	Tuva Mcallister Buraas	Nils Bays Vei 62
Varamedlem	Karin Elise Kirkenes	Nils Bays Vei 84

Fra mars til oktober 2022 var Tuva Buraas og Espen Bogen styremedlemmer, og Magnus Oplenskedal varamedlem.

Generelle opplysninger om Ullevålsletta Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Ullevålsletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986474234, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 261

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

Ullevålsletta 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.

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



Styrets arbeid

Styret har hatt møte hver måned unntatt juli. Referater finnes på Vibbo. Det har vært salg av vaskekort hver måned, og salg av parkeringsoblater i januar.

Årsmøtet ble gjennomført elektronisk i mars. På grunn av flere endringer ble ekstraordinært årsmøte gjennomført elektronisk i oktober for nyvalg, og tre nye medlemmer kom da inn i styret.

Styret har informert via Vibbo og oppslag i oppgangene. Ullevålsletta.no er lagt ned, bortsett fra epost kontoer. Facebook gruppen er nå intern for beboere, ikke kanal fra eller til styret. Endringen ble gjennomført både for å heve kvaliteten på informasjonen og redusere belastningen på styret. Viktige saker er sendt til Vibbo-registrert epost, svært viktige på SMS til de som ikke har sperre i Vibbo. Mappe med papirkopier er lagt ut i vaskeriet.

Høye strømpriser og generelt høyere utgifter førte til at styret tok opp kassakreditt kr 500.000 og senere innhentet en ekstra månedsleie fra eierne. I tillegg kom økning av felleskostnadene, parkeringsavgift, fryseravgift, nøkkelkostnad og vaskekort. Sameiet fikk trukket fra kr. 824.974 gjennom kompensasjonsordningen for fjernvarme.

Det siste pipeløpet i den pålagte pipe-renoveringen ble fullført.

Ny tørketrommel ble installert i vaskeriet.

Sykkelskur ble utredet, og nedstemt i årsmøtet.

Lekkasjer i nr. 60 etter blokkerte avløpsrør ble belastet eier i leiligheten vannet kom fra, de medførte noe fukt i leiligheten under og i kjelleren. Vannskade i 54 etter sprukket rør i vegg, forsikrings sak. Mindre lekkasjer fra avløpsrør i enkelte andre leiligheter.

Innledende befarings foretatt på varmtvannsopplegget, pris innhentet for utredning. Saken legges frem for årsmøtet 2022.

Tett sluk i teknisk rom ble utbedret.

Bra oppmøte i dugnadsuken. 27 eierløse sykler ble samlet inn fra fellesrom i kjellerne. Leveggen ved nr. 60 ble fjernet. Plener og planter fikk vennlig omsorg. Sameiet fikk nok en gang bot på grunn av el-avfall i vanlig container.

Sandkassen fikk ny duk og sand, og fester for kattenettet ble montert.

Seks leiligheter har meldt om skade på sin balkong og/eller balkongen over, utredes.

Nr. 52-58 har i utebodene fått nøkkel til søppelskuret.

Innhenting av tilbud førte til lavere forsikringspremie fra Gjensidige.

Styret meldte fra om skade på elbil kabler fra snømåking, da satte Elaway stolper på alle plassene. Regelverk for tildeling av parkeringsplasser ble justert. Forhandlinger pågår med Elaway om ny kontrakt for elbil ordningen.



To HMS runder er gjennomført, det er en del rot i fellesområder men ingen vesentlige avvik.

Eier av og betaling for fryserne ble kontrollert.

Et skilt med Parkering forbudt er satt opp der det var mest parkering utenfor oppmerket plass.

Utbedring av de defekte taklukene ble påbegynt.

Taket på lekeplassens lekehus er reparert.

Nr. 72-74 ble behandlet for skjeggkre etter bekreftet forekomst.

Dreneringsløsning laget ved parkeringsplass 51.

Regelverk for strøm til privat bod utarbeidet.

Klager på nabostøy og andre naboforhold er formidlet, styret forholder seg nøytralt.



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.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 571 787,-.

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 630 000 til normal drift og vedlikehold.

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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsletta Boligsameie.

Lån

Ullevålsletta Boligsameie 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullevålsletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullevålsletta 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

Budsjetttallene 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H6IDW-MDNXC-B155G-433MH-FUSGC-1100G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxxxxx

2023-03-14 14:50:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6iDW-MDNXC-B15SG-433MH-FUSGC-110QG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 24

740 Årsrapport.pdf



ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 474 234, KUNDENR. 7746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 401 924	5 468 724	5 803 000	6 621 000
Andre inntekter	3	243 016	134 869	206 000	208 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 644 940	5 603 593	6 009 000	6 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-28 200	-29 600	-29 600
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-15 733	-13 835	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-211 343	-205 383	-209 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-449	-61 064	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-532 567	-1 238 575	-810 000	-630 000
Forsikringer		-327 260	-387 952	-410 000	-430 500
Festeavgift		-317 562	-317 562	-320 000	-336 000
Kommunale avgifter	9	-979 598	-783 908	-998 880	-1 175 500
Energi/fyring	10	-2 038 322	-2 046 212	-1 820 000	-2 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 946	-299 336	-305 000	-320 250
Andre driftskostnader	11	-593 342	-674 303	-594 000	-628 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 564 732	-6 256 330	-5 730 480	-6 089 850
DRIFTSRESULTAT		1 080 208	-652 737	278 520	739 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 585	43 544	32 000	40 000
Finanskostnader	13	-114 789	-90 715	-100 000	-128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 204	-47 171	-68 000	-88 000
ÅRSRESULTAT		1 008 004	-699 908	210 520	651 150
Overføringer:					
Udekket tap		0	-699 908		
Reduksjon udekket tap		1 008 004	0		



ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 474 234, KUNDENR. 7746

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 014	368
Kundefordringer		0	1 840
Forskuddsbetalte kostnader		27 348	0
Driftskonto OBOS-banken		1 157 724	599 885
Sparekonto OBOS-banken		75 215	119 895
SUM OMLØPSMIDLER		1 271 301	721 988
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 271 301	721 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 771 809	-2 779 813
SUM EGENKAPITAL		-1 771 809	-2 779 813
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 343 596	2 497 954
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 343 596	2 497 954
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 155	55 801
Leverandørgjeld		598 531	535 502
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		751	492
Annen kortsiktig gjeld	16	77	412 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		699 514	1 003 847
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 271 301	721 988
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023

Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Randi Elizabeth Hognestad /s/
Hamid Shegarfi /s/

Daniel Sander Isaksen /s/
Ingrid Eckblad Tollersrud /s/

Lasse Wigum Lurvik /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 908 968
Kabel-tv	316 800
Barnehagen	164 856
Fryser	11 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 401 924

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	183 000
Automatpenger vaskeri	36 536
Fakturert beboere for fryser og rørarbeider	12 405
Nøkler	11 075
SUM ANDRE INNETEKTER	243 016

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

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 210 000. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 2 272, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 733.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-449
SUM KONSULENTHONORAR	-449

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 622
Drift/vedlikehold VVS	-193 444
Drift/vedlikehold elektro	-62 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 030
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 802
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 594
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 958
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 989
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-55 452
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 567

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-675 488
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-299 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-979 598

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-112 153
Fjernvarme	-1 926 169
SUM ENERGI / FYRING	-2 038 322

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 484
Lyspærer og sikringer	-993
Vaktmestertjenester	-351 318
Renhold ved firmaer	-218 420
Andre fremmede tjenester	-5 497
Kontor- og datarekvisita	-691
Trykksaker	-920
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 272
Andre kontorkostnader	-414
Porto	-1 440
Bank- og kortgebyr	-4 393
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-593 342

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	720
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	619
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 051
SUM FINANSINTEKTER	42 585

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 795
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 994
SUM FINANSKOSTNADER	-114 789

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-3 175 416
Nedbetalt tidligere	677 462
Nedbetalt i år	154 358
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 343 596

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-77
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53000207. 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

2020	Rehabilitering av piper
2008 - 2009	Bygging av nye balkonger



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 7746 **Selskapsnavn:** Ullevålsletta Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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