



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981104234

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 814 544	1 713 475
Sum inntekter		1 814 544	1 713 475
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	99 146
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 832	132 801
Annen driftskostnad		823 756	1 053 321
Sum kostnader		921 343	1 285 268
Driftsresultat		893 201	428 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 983	24 247
Sum finansinntekter		35 983	24 247
Annen finanskostnad		574 836	499 097
Sum finanskostnader		574 836	499 097
Netto finans		-538 853	-474 850
Resultat før skattekostnad		354 348	-46 643
Årsresultat		354 348	-46 643
Totalresultat		354 348	-46 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 348	-46 643
Sum overføringer og disponeringer		354 348	-46 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 334	163 166
Sum varige driftsmidler		128 334	163 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		128 334	163 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		69	13 081
Andre fordringer		89 820	105 012
Sum fordringer		89 889	118 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 078	1 058 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 078	1 058 399
Sum omløpsmidler		1 341 967	1 176 492
SUM EIENDELER		1 470 301	1 339 658

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 445 786	6 800 134
Sum opptjent egenkapital		-6 445 786	-6 800 134
Sum egenkapital		-6 445 786	-6 800 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 901 010	8 041 538
Sum annen langsiktig gjeld		7 901 010	8 041 538
Sum langsiktig gjeld		7 901 010	8 041 538
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 109	47 809
Leverandørgjeld		6 229	18 842
Skyldige offentlige avgifter			27 954
Annen kortsiktig gjeld		5 739	3 649
Sum kortsiktig gjeld		15 077	98 254
Sum gjeld		7 916 087	8 139 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 301	1 339 658



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405517

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 814 544	1 713 475
Sum inntekter		1 814 544	1 713 475
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	99 146
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 832	132 801
Annen driftskostnad		823 756	1 053 321
Sum kostnader		921 343	1 285 268
Driftsresultat		893 201	428 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 983	24 247
Sum finansinntekter		35 983	24 247
Annen finanskostnad		574 836	499 097
Sum finanskostnader		574 836	499 097
Netto finans		-538 853	-474 850
Resultat før skattekostnad		354 348	-46 643
Årsresultat		354 348	-46 643
Totalresultat		354 348	-46 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 348	-46 643
Sum overføringer og disponeringer		354 348	-46 643



Organisasjonsnr: 981 104 234
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		128 334	163 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		128 334	163 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		69	13 081
Andre fordringer			
		89 820	105 012
Sum fordringer		89 889	118 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 252 078	1 058 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 252 078	1 058 399
Sum omløpsmidler		1 341 967	1 176 492
SUM EIENDELER		1 470 301	1 339 658
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 445 786	6 800 134
Sum opptjent egenkapital	-6 445 786	-6 800 134
Sum egenkapital	-6 445 786	-6 800 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 901 010	8 041 538
Sum annen langsiktig gjeld	7 901 010	8 041 538
Sum langsiktig gjeld	7 901 010	8 041 538
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 109	47 809
Leverandørgjeld	6 229	18 842
Skyldige offentlige avgifter		27 954
Annen kortsiktig gjeld	5 739	3 649
Sum kortsiktig gjeld	15 077	98 254
Sum gjeld	7 916 087	8 139 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 470 301	1 339 658



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
0.00

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 2025

Innkalling

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Vestibyen.

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. Felling av trær
8. Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset 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
Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. 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.

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

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap.pdf
- 3. SUV ÅRSRAPPORT FOR 2024 (2).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

Felling av trær

Forslag fremmet av:

Sameier Larsen 12 i

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag:

Felling av trær:

Furutre i front av blokk nr. 12

Sameiet har en flott vestvendt tomt, men dette treet står så nærme at det tar både utsyn, utsikt og ikke minst sol.

I tillegg står det et furutre etter det vi kan se også på sameiets tomt i syd.

Dette treet er i ferd med å bli såpass høyt og har i tillegg en nedre vesentlig bøyd stamme som mulig kan bli en bekymring for Grenåveien.

Styrets innstilling

Sak diskuteres på årsmøtet og avgjørelse tas i fellesskap ved avstemming. Styret foreslår også mulighet for beskjæring og trepleie isteden for felling. Trær kan til info være beskyttet mot felling grunnet størrelse eller av kommunen.

Forslag til vedtak 1

Felling av trær

Forslag til vedtak 2

Beskjæring og trepleie.

Sak 8

Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)

Forslag fremmet av:

Sameier Larsen 12i

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag:

Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)



Ser at inn/utgang vest ikke måkes for snø samtidig som den mangler noe vedlikehold, stedvis mye mose/grønne og ugress.

Mener dette egentlig er sameiets hovedinngang og den bør kanskje fremstå noe mer innbydende.

Styrets innstilling

Sak diskuteres på årsmøtet og avgjørelse tas i fellesskap ved avstemming. Da utgangen brukes i liten grad har styrets til nå ansett snømåking fra inngang via trapp ned til Grenåveien, som en stor/kostbar jobb mht. bruk av denne inngangen. Beboere og gjester bruker hovedsaklig inngang øst fra utvendig p-plass eller via garasje. Snømåking må evt. settes bort til et firma. Fjerning av grønne/mose har til nå blitt gjort på dugnad.

Forslag til vedtak 1

Inngang måkes for snø gjennom vinteren. Jobb settes bort til firma. Fjerning av mose/grønne gjøres på dugnad evt. av firma.

Forslag til vedtak 2

Inngang måkes ikke for snø gjennom vinteren. Fjerning av mose/grønne gjøres på dugnad evt. av firma.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Colseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Hillås

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Simonsen Larsen



Til årsmøtet i Sameiet Ullerudåsen Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullerudåsen Vest som viser et overskudd på kr. 354.348. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0160 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975801679
----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------



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:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975800679MVA



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 326 890,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 783 490	1 684 882	1 691 000	1 691 000
Ladeinntekter EL-bil		31 054	28 593	28 000	28 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 814 544	1 713 475	1 719 000	1 719 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-44 146	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	12	-34 832	-132 801	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-30 063	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-76 210	-72 375	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-32 892	-64 375	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-181 846	-404 129	-265 000	-268 000
Forsikringer		-108 845	-94 904	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-5 256	-9 457	-9 000	-10 000
Energi/fyring		-98 581	-125 561	-125 000	-125 000
TV- anlegg/bredbånd		-179 640	-173 038	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	9	-133 486	-79 419	-85 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-921 343	-1 285 268	-986 000	-1 026 000
DRIFTSRESULTAT		893 201	428 207	733 000	693 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 983	24 247	30 000	30 000
Finanskostnader	11	-574 836	-499 097	-544 500	-572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-538 853	-474 850	-514 500	-542 000
ÅRSRESULTAT		354 348	-46 643	218 500	151 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-46 643		
Reduksjon udekket tap		354 348	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	128 334	163 166
SUM ANLEGGSMIDLER		128 334	163 166
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69	13 081
Forskuddsbetalte kostnader		89 820	89 820
Andre kortsiktige fordringer		0	15 192
Driftskonto OBOS-banken		174 352	114 287
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	19 700
Sparekonto OBOS-banken		529 456	363 315
Sparekonto OBOS-banken II		548 270	561 097
SUM OMLØPSMIDLER		1 341 967	1 176 492
SUM EIENDELER		1 470 301	1 339 658
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 445 786	-6 800 134
SUM EGENKAPITAL		-6 445 786	-6 800 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 901 010	8 041 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 901 010	8 041 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 645	105
Leverandørgjeld		6 229	18 842
Skyldige offentlige avgifter		0	27 954
Påløpte renter		3 109	47 809
Annen kortsiktig gjeld		94	3 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 077	98 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 301	1 339 658

Pantstillelse 0 0

Garantiansvar

Frogn, 28.02.2025

Styret i Sameiet Ullerudåsen Vest

Christian Colseth /s/

Rune Kjell 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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	987 696
Lånekostnad	659 978
Vedlikehold	74 952
Lånekostnad I (Adm-avtale)	60 958
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-94



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 783 490**

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -7 755

SUM PERSONALKOSTNADER **-7 755**

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -32 892

SUM KONSULENTHONORAR **-32 892**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -82 118

Drift/vedlikehold VVS -21 534

Drift/vedlikehold elektro -8 225

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -8 857

Drift/vedlikehold heisanlegg -23 216

Drift/vedlikehold brannsikring -14 423

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -3 473

Egenandel

forsikring -20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-181 846**

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -4 004

Feieavgift -1 251

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-5 256**

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -3 897

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 000

Håndverktøy -13 904

Datautstyr -2 206



Vakthold	-7 989
Renhold ved firmaer	-46 138
Snørydding	-30 268
Andre fremmede tjenester	-582
Trykksaker	-43
Andre kontorkostnader	-353
Porto	-175
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 444
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-13 357
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 486

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	35 780
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
SUM FINANSINTEKTER	35 983

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, OBOS Banken	-449 861
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, Handelsbanken	-124 975
SUM FINANSKOSTNADER	-574 836

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Røyksugere	
Tilgang 2018	348 320
Avskrevet tidligere	-185 154
Avskrevet i år	-34 832
	-128 334
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	-128 334

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-34 832****NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-6 445 786
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-6 445 786

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-7 990 199

Nedbetalt i år

89 189

-7 901 010

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021

-9 000 000

Nedbetalt tidligere

958 462

Nedbetalt i år

8 041 538

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 901 010****NOTE: 16****UNDERREGNSKAP 2****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld, avregning administrasjonsavtale

-94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-94**



ÅRSRAPPORT FOR 2024

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
Sigrid Baden Hanssen	Grenåveien 10 L

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 16 april 2024. I tillegg har styret vært i kontakt med hverandre gjennom telefon, email og enkelte møter styret imellom.



Det ble foretatt refinansiering av lån hvor styret aksepterte tilbud fra Obos Banken. Lånebeløp kr 8 058 652,- , Nominell rente 7,2 %, Terminomk. Kr 50,- Løpetid 24 år og 9 mnd.

Det ble foretatt service og reparasjon av røyksugere. Det ble montert kameraovervåkning av garasje. Reklamasjonssak vedr mur i 12'ern ble utbedret av Brd. Woll. Styret hadde befaring med Frank Kristiansen v/Sindre vedrørende diverse forefallende arbeid. Bestilt arbeid ble igangsatt, men ikke ferdigstilt pr. 31/12 2024.

Ellers ble normalt vedlikehold utført gjennom året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 326 890,-.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

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.