



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 09.04.2025

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983633382

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		6 225 942	5 918 794
Sum inntekter		6 225 942	5 918 794
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 445
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 034	47 035
Annen driftskostnad		5 428 184	4 826 167
Sum kostnader		5 646 368	5 038 647
Driftsresultat		579 574	880 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 409	100 399
Sum finansinntekter		111 409	100 399
Annen finanskostnad		288 560	283 844
Sum finanskostnader		288 560	283 844
Netto finans		-177 151	-183 445
Resultat før skattekostnad		402 423	696 701
Årsresultat		402 423	696 701
Totalresultat		402 423	696 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 423	696 701
Sum overføringer og disponeringer		402 423	696 701



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		1	47 035
Sum varige driftsmidler		1	47 035
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	47 035
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 102	58 317
Andre fordringer		226 014	225 515
Sum fordringer		243 116	283 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 769	1 851 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 769	1 851 511
Sum omløpsmidler		1 813 885	2 135 343
SUM EIENDELER		1 813 886	2 182 378

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		1 934 227	2 336 650
Sum opptjent egenkapital		-1 934 227	-2 336 650
Sum egenkapital		-1 934 227	-2 336 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 442 030	4 126 002
Sum annen langsiktig gjeld		3 442 030	4 126 002
Sum langsiktig gjeld		3 442 030	4 126 002
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 400	59 416
Leverandørgjeld		231 953	256 542
Annen kortsiktig gjeld		72 730	77 068
Sum kortsiktig gjeld		306 083	393 026
Sum gjeld		3 748 113	4 519 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 813 886	2 182 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446165

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNEBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 09.04.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 225 942	5 918 794
Sum inntekter		6 225 942	5 918 794
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 445
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 034	47 035
Annen driftskostnad		5 428 184	4 826 167
Sum kostnader		5 646 368	5 038 647
Driftsresultat		579 574	880 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 409	100 399
Sum finansinntekter		111 409	100 399
Annen finanskostnad		288 560	283 844
Sum finanskostnader		288 560	283 844
Netto finans		-177 151	-183 445
Resultat før skattekostnad		402 423	696 701
Årsresultat		402 423	696 701
Totalresultat		402 423	696 701
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 423	696 701
Sum overføringer og disponeringer		402 423	696 701



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

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		1	47 035
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	47 035
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 102	58 317
Andre fordringer		226 014	225 515
Sum fordringer		243 116	283 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 769	1 851 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 570 769	1 851 511
Sum omløpsmidler		1 813 885	2 135 343
SUM EIENDELER		1 813 886	2 182 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 934 227	2 336 650
Sum opptjent egenkapital	-1 934 227	-2 336 650
Sum egenkapital	-1 934 227	-2 336 650
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 442 030	4 126 002
Sum annen langsiktig gjeld	3 442 030	4 126 002
Sum langsiktig gjeld	3 442 030	4 126 002
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 400	59 416
Leverandørgjeld	231 953	256 542
Annen kortsiktig gjeld	72 730	77 068
Sum kortsiktig gjeld	306 083	393 026
Sum gjeld	3 748 113	4 519 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 813 886	2 182 378



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN 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

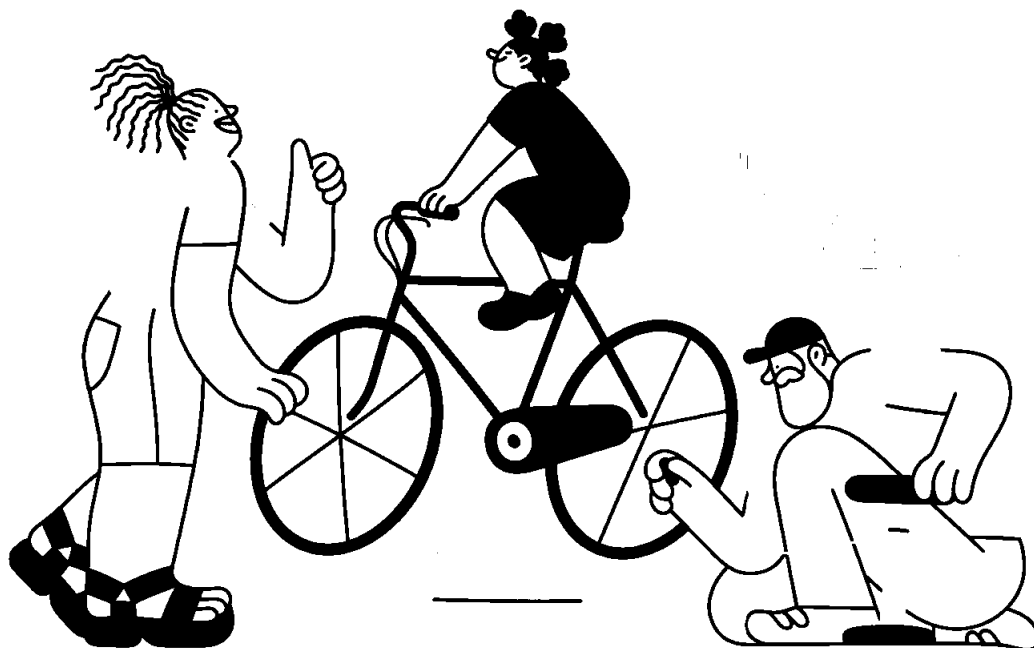
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6064

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ULLERNBAKKEN 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:

9. april 2025 kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1..

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.

Informasjon om framtidig vedlikehold

Styret vil informere om nødvendig vedlikehold i de nærmeste årene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregel
7. Varmekabel i gangsti
8. Generell belysning
9. Nødlis
10. Oppussing av oppganger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE



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

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6064 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

Endring av husordensregel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere har opplevd matlukt i sin leilighet den siste tiden. Dette skyldes mest sannsynlig naboer som har installert avtrekksvifte med motor, som er koblet til sameiets felles ventilasjonssystem. I husordensreglene § 19 står det at det ikke er tillatt med avtrekksvifte på kjøkken. Forslaget er at dette også skal gjelde på bad.

Gjeldene husordensregel §19:

19. Avtrekksvette komfyr

Avtrekksvette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboileilighetene. Avtrekksvette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Ny foreslått §19

19. Avtrekksvette/vifte komfyr og bad

Avtrekksvette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matos og fuktighet inn i naboileilighetene. Avtrekksvette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget



Forslag til vedtak

Ny husordensregel §19 skal være: 19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matos og fuktighet inn i naboileilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Sak 7

Varmekabel i gangsti

Forslag fremmet av:

Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gangstien mellom 31B/33A og 25D/29 er glatt på vinterstid. Det er ønske om varmekabler i halvdelen av gangstien, på siden mot rekkverket. Sameiet er ansvarlig for skader etter fall. Det er neppe dyrere å drifte varmekabler der enn seks spor ut av garasjene. Kablene må kunne slås av på dager da det ikke er behov.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak

Det legges varmekabler i halvdelen av gangstien 31B - 29, siden ved rekkverket.

Sak 8

Generell belysning

Forslag fremmet av:

Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksisterende belysning i oppgangene er svak. Det bør byttes til sterkere lyspærer. Evt bytte ut eksisterende lamper med noe bedre.

Forslag til vedtak

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene



Sak 9

Nødllys

Forslag fremmet av:

Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det installeres nødllys i oppgangene. Vi har hatt en del tilfeller av strømbrudd, og i 33A og 35A er der langt ned og fullstendig mørke ved strømbrudd.

Forslag til vedtak

Det etableres nødllys i oppgangene

Sak 10

Oppussing av oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak fattet i årsmøtet i 2024 har styret innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. Tilbudet går ut på å legge microsement utenpå "mursteinen" slik at overflaten blir slett. Vi kan velge hvilken farge vi ønsker.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak

Styret bestiller oppussing av oppgangene i henhold til tilbudet

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Jon Rodvang MH 25c På valg (2025-2026)

Styremedlem Bo Østman MH 33 Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Stein Vale MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Gro Anita Erve MH 27 På valg (2025-2026)

Styremedlem Stein Fergestad MH 33 Ikke på valg (2024-2026)

Varamedlem Lena Heidsve Evensen MH 27 Ny, på valg (2025-2027)



Varamedlem Oscar Kittel-Nielsen MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styrets forslag til valgkomité

Leder Fredrik Lindemann MH 25d På valg for 2025-2026

Medlem Marianne Mandelid MH 25a På valg for 2025-2026

Medlem Frode Wold MH 25d På valg for 2025-2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Rodvang

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bo Østman
- Stein Vale

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lena Heidsve Evensen
- Oscar Kittel-Nielsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Gro Anita Erve

Valg av 3 valkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valkomite:

- Fredrik Lindemann
- Frode Wold
- Marianne Mandelid



Styrets årsrapport

Årsrapport for 6064 Ullernbakken Boligsameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Odd Einar Bruusgaard

Styremedlem Gro Anita Erve

Styremedlem Stein Fergestad

Styremedlem Marthe Hartvedt

Styremedlem Tom Henningsen

Varamedlem Jon Rodvang

Varamedlem Heidi Mellingen

Valgkomite

Valgkomite Fredrik Lindemann

Valgkomite Frode Wold

Valgkomite Marianne Mandelid

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse ullernbakken@styrerommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og det skyldes bl. Andre inntekter/nøkkelsalg og økte felleskostnader/Kapitalkostnader enn forutsatt.. Ladeinntekt El-bil er lavere enn forutsatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold, enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler



Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 507 802.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 753 000 til ekstra vedlikehold og ordinær drift.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnader er regulert med 2% fra og med 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Administrasjon

Styret har i 2024 avholdt 12 styremøter og behandlet 23 saker.

Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført mandag 6. mai og tirsdag 7. mai. Høstdugnaden ble gjennomført 16. og 17. september, begge med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskoordinator, i godt samarbeid med Tom Henningsen, Stein Fergestad og Fredrik Lindemann.

Ryddedager

Det ble arrangert to ryddedager, hvor sameiet bestilte containere, henholdsvis 24. april og 18. september.

Pleie av grøntarealer

Styret har fortsatt arbeidet med å pleie grøntarealene i samarbeid med Rønningen borettslag og Vestre Ullern boligsameie. Stein Fergestad har ledet arbeidet og gjort en betydelig innsats når det gjelder gjennomføring av planen. Med hjelp fra en dugnadsgjeng har han tatt ned granhekken langs gangveien på nedsiden av nr. 27, samt flere store trær på vår egen og nabosameiets tomt. Totalt er det kjørt bort 31 tilhengerlass med flis med sameiets tilhenger. Sameiet har søkt om, og fått tillatelse fra kommunen, til å rydde på kommunal tomt nedenfor sameiet. Denne tillatelsen er videreført for 2025. Arbeidet med felling og beskjæring av grøntarealene vil fortsette i 2025.

Ny kollektiv avtale - TV og internett

Etter en anbudskonkurranse med 4 tilbydere har styret inngått ny avtale med Telia om leveranse av TV og internett til sameiet. Den nye avtalen innebærer at prisen har gått ned med kr 96 pr. måned pr. leilighet, samtidig som tilbudet er bedre og mer fleksibelt med hensyn til internetthastigheter og TV-poeng. Avtalen innebærer også oppgradering av ruter og TV-boks.

Bekjempelse av skadedyr

Sameiet har inngått avtale med Anticimex om bekjempelse av rotter og mus. Avtalen innebærer utplassering av smartbokser/feller som følges opp av Anticimex.

Forsikringsaker

Det har i 2024 vært meldt 4 forsikringsaker. Alle sakene gjelder vannlekkasje i leiligheter. Den store lekkasjeskaden fra 2023 er ferdig utbedret i 2024.

Radonmåling



Styret gjennomførte radonmåling i 30 leiligheter i 2023. Resultatet viste for høye verdier i to leiligheter. Ny radonmåling ble gjennomført i 2024 for 10 leiligheter som anses som mest utsatt.

Diverse

- Avtale med vakthold med Securitas er sagt opp iht. årsmøtevedtak
- Styret har kjøpt og montert nye skilter på sameiets eiendom
- Det er innkjøpt slipeutstyr til sameiets hageredskaper
- Sameiet har fått tilhenger som sameiet/sameierne kan benytte
- Sameiet har gått over til spotpris på el-bil lading
- Sameiet har byttet leverandør av akkreditert gasskontroll



Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernbakken Boligsameie som 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 sameiets 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ULLERNEBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		683 857	679 135		
Innkrevde felleskostnader	2	5 096 005	4 950 635	5 659 000	5 829 000
Ladeinntekter EL-bil		82 071	170 438	160 000	80 000
Andre inntekter	3	75 552	106	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 937 485	5 800 314	5 819 000	5 909 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-20 445	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-145 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-47 034	-47 035	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-196 770	-187 128	-198 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-10 177	-8 974	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-948 530	-499 140	-350 000	-753 000
Forsikringer		-743 731	-678 075	-745 000	-894 000
Kommunale avgifter	9	-1 013 899	-957 812	-1 093 000	-1 232 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 689	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-821 594	-891 520	-900 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-662 349	-633 496	-667 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-1 021 009	-958 209	-1 009 000	-994 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 646 368	-5 038 647	-5 222 000	-5 761 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		291 117	761 666	597 000	148 000
Innbetalt andel fellesgjeld		288 457	118 480	0	0
DRIFTSRESULTAT		579 574	880 146	597 000	148 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 409	100 399	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-288 560	-283 844	-288 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-177 151	-183 445	-278 000	-234 000
ÅRSRESULTAT		402 423	696 701	319 000	-86 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		402 423	696 701		



ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	47 035
SUM ANLEGGSMIDLER		1	47 035
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 102	58 317
Forskuddsbetalte kostnader		189 311	197 038
Andre kortsiktige fordringer	14	36 703	28 477
Driftskonto OBOS-banken		790 419	802 546
Sparekonto OBOS-banken		780 351	1 048 965
SUM OMLØPSMIDLER		1 813 885	2 135 343
SUM EIENDELER		1 813 886	2 182 378
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-1 934 227	-2 336 650
SUM EGENKAPITAL		-1 934 227	-2 336 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 442 030	4 126 002
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 442 030	4 126 002
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 730	76 921
Leverandørgjeld		231 953	256 542
Påløpte renter		1 400	26 603
Påløpte avdrag		0	32 813
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		306 083	393 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 813 886	2 182 378
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2025

Styret i Ullerbakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard

Stein Fergestad

Marthe Meen Hartvedt

Tom Henningsen

Gro Anita Erve



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 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	4 516 297
Lånekostnad I (Adm-avtale)	678 007
TV/Internett	550 800
Garasje	28 908
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	5 850
Overført til kapitalkostnader	-683 857
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 096 005

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	20
Felleskostnader - fakturagebyr	147
Nøkler	75 385
SUM ANDRE INNTEKTER	75 552

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 177
SUM KONSULENTHONORAR	-10 177

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-713 584
Drift/vedlikehold VVS	-80 547
Drift/vedlikehold elektro	-34 463
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 246
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 143
Kostnader dugnader	-11 870
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-948 530

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

Vann- og avløpsavgift	-622 719
Renovasjonsavgift	-391 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 013 899

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 280
Container	-19 342
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 112
Håndverktøy	-3 105
Annet driftsmateriale	-4 974
Lyspærer og sikringer	-820
Vaktmestertjenester	-626 718
Vakthold	-103 725
Renhold ved firmaer	-191 560
Andre fremmede tjenester	-19 455
Trykksaker	-954
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 610
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 905
Øreavrundning	5
Velferdskostnader	-5 083
Tap på fordringer,	-72
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 021 009

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	34 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 074
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 810
Andre renteinntekter	1 671
SUM FINANSINTEKTER	111 409

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-288 342
Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	-288 560

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plantekasser		
Tilgang 2022	235 175	
Avskrevet tidligere	-188 140	
Avskrevet i år	-47 034	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER		-47 034
-------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbillading desember	9 300	
Vidfak av ladestasjon	25 000	
Avregning IN	2 403	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 703	

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 794 654	
Egenkapital fra IN tidligere	2 316 688	
Egenkapital fra IN 2024	288 457	
Reduksjon EK fra IN	-744 718	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 934 227	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Renter 31.12: 7,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig, 2021

-7 425 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

982 310

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

395 515

Nedbetalt tidligere, IN

2 316 688

Nedbetalt i år, IN

288 457

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-3 442 030

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 6064 Selskapsnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

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.