



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE
Forretningsadresse: 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: 27.03.2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971277955

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		3 365 230	3 069 347
Sum inntekter		3 365 230	3 069 347
Kostnader			
Lønnskostnad		222 495	222 495
Annen driftskostnad		3 002 524	2 459 316
Sum kostnader		3 225 019	2 681 811
Driftsresultat		140 211	387 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 332	37 627
Sum finansinntekter		49 332	37 627
Annen finanskostnad		228 006	208 389
Sum finanskostnader		228 006	208 389
Netto finans		-178 674	-170 762
Resultat før skattekostnad		-38 463	216 775
Årsresultat		-38 463	216 775
Totalresultat		-38 463	216 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 463	216 775
Sum overføringer og disponeringer		-38 463	216 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		13 287	7 646
Andre fordringer		17 002	4 257
Sum fordringer		30 289	11 903
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 651	789 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 651	789 110
Sum omløpsmidler		590 940	801 014
SUM EIENDELER		590 940	801 014

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		2 384 150	2 345 687
Sum opptjent egenkapital		-2 384 150	-2 345 687
Sum egenkapital		-2 384 150	-2 345 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 937 897	3 049 541
Sum annen langsiktig gjeld		2 937 897	3 049 541
Sum langsiktig gjeld		2 937 897	3 049 541
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 218	29 242
Leverandørgjeld		16 330	36 031
Annen kortsiktig gjeld		19 645	31 887
Sum kortsiktig gjeld		37 193	97 160
Sum gjeld		2 975 090	3 146 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		590 940	801 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 365499

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE
Forretningsadresse: 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: 27.03.2025

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 971 277 955
UELANDSGATE 61 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 365 230	3 069 347
Sum inntekter		3 365 230	3 069 347
Kostnader			
Lønnskostnad		222 495	222 495
Annen driftskostnad		3 002 524	2 459 316
Sum kostnader		3 225 019	2 681 811
Driftsresultat		140 211	387 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 332	37 627
Sum finansinntekter		49 332	37 627
Annen finanskostnad		228 006	208 389
Sum finanskostnader		228 006	208 389
Netto finans		-178 674	-170 762
Resultat før skattekostnad		-38 463	216 775
Årsresultat		-38 463	216 775
Totalresultat		-38 463	216 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 463	216 775
Sum overføringer og disponeringer		-38 463	216 775



Organisasjonsnr: 971 277 955
UELANDSGATE 61 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		13 287	7 646
Andre fordringer		17 002	4 257
Sum fordringer		30 289	11 903
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 651	789 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 651	789 110
Sum omløpsmidler		590 940	801 014
SUM EIENDELER		590 940	801 014
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 384 150	2 345 687
Sum opptjent egenkapital		-2 384 150	-2 345 687



Sum egenkapital	-2 384 150	-2 345 687
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 937 897	3 049 541
Sum annen langsiktig gjeld	2 937 897	3 049 541
Sum langsiktig gjeld	2 937 897	3 049 541
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 218	29 242
Leverandørgjeld	16 330	36 031
Annen kortsiktig gjeld	19 645	31 887
Sum kortsiktig gjeld	37 193	97 160
Sum gjeld	2 975 090	3 146 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	590 940	801 014



Organisasjonsnr: 971 277 955
UELANDSGATE 61 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1023
UELANDSGATE 61 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i UELANDSGATE 61 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 14:00 og lukker 31. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1023>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i UELANDSGATE 61 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karoline Lundekvam er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjetil Nordanå og Karoline Lundekvam er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 21



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1023 - Revisjonsberetning.pdf

2. 1023 - Årsregnskap 2024 (Til årsmøtet).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 205.000,-

Sak 6

Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.

Forslag fremmet av:

Helge Skaara

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Iht. Eierseksjonsloven er korttidsutleie lov i inntil 90 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende. Sameiet kan imidlertid endre taket fra 90 døgn, til alt mellom 60 og 120 døgn. Dette må i så fall vedtektsfestes.

Av hensyn til bomiljøet i sameiet bør korttidsutleie begrenses til inntil 60 døgn i året.

Forslag til vedtak

Følgende tas inn i sameiets vedtekter:

Korttidsutleie er begrenset til inntil 60 døgn i året.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal velges:

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

2 Varamedlemmer

Sittende styreleder, Karoline Lundekvam stiller for ny periode mens sittende styremedlemmer ønsker ikke å stille til gjenvalg som følge av salg og fraflytting fra sameiet. Øivind Bøås har gjenvalg som varamedlem men stiller også til valg som styremedlem.

Innstilling

Det vil for den nye perioden være et større vedlikeholdsprosjekt som settes i gang (prosjektering av drenering og prosjektering av oppussing av bakgård for 2026.) Bakgrunn for dette er fuktproblematikk i kjellerne.

Det er derfor ønskelig at styrets sammensetning innehar riktig kompetanse for utførelse og har kjennskap til problemstillingene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Annika Maria Trobäcker**

Jeg har eid og bodd i Uelandsgate 61 E, siden 2001. Om dere ikke vet hvem jeg er, så har dere sikkert sett meg sammen med min hund, en Border Collie. Vært med i dette styret tidligere, men på grund av sykdom har jeg måtte ta pause for og konsentrere meg om å bli frisk. Jeg har i tillegg til at vært med i styret til Uelandsgate 61 vært med i andre styrer som både leder å styremedlem i både bolig sameie og aksje selskaper. Således etter å ha bodd i E upg. i 24 år har jeg god kunnskap om både gården og område. Motivasjonen til å gå inn i styret denne gangen er fremdeles å ivareta våre felles verdier og utvikle sameie. Til daglig arbeider jeg med ledelse, salg forhandlinger og innkjøp.

- **Karoline Lundekvam**

Hei! Jeg har vært styreleder i sameiet siden 2019 og innehar god kunnskap om sameiets drift. Jeg jobber med eiendom til daglig og henter mye inspirasjon fra arbeidsplassen til sameiet- blant annet digitalisering, løse nabokonflikter, prosjektering av vedlikehold og oppfølging av tjenester (vaktmester, vask og avfallshåndtering). Jeg bor i oppgang K og har gjort det siden 2015. Motivasjonen min for å komme inn i styret den gang var å påse at det eldre bygget vårt fra 1931 blir ivaretatt og det gjenstår fortsatt flere større vedlikeholdsprosjekter. Jeg føler meg derfor ikke helt ferdig i rollen som styreleder og håper vi blir en god gjeng i år som sammen kan ivareta seksjonseiernes felles interesser for sameiet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Annika Maria Trobäcker**

Jeg har eid og bodd i Uelandsgate 61 E, siden 2001. Om dere ikke vet hvem jeg er, så har dere sikkert sett meg sammen med min hund, en Border Collie. Vært med i dette styret tidligere, men på grund av sykdom har jeg måtte ta pause for og konsentrere meg om å bli frisk. Jeg har i tillegg til at vært med i styret til Uelandsgate 61 vært med i andre styrer som både leder å styremedlem i både bolig sameie og aksje selskaper. Således etter å ha bodd i E upg. i 24 år har jeg god kunnskap om både gården og område. Motivasjonen til å gå inn i



styret denne gangen er fremdeles å ivareta våre felles verdier og utvikle sameie. Til daglig arbeider jeg med ledelse, salg forhandlinger og innkjøp.

- **Eila Hansen Ring**

Heil!

Mitt navn er Eila Hansen Ring og bor i 61H, i Torhild sin gamle leilighet som også satt i styret.

Jeg er 27 år gammel, og jobber som HR rådgiver i Eksportfinansiering Norge. Jeg har en bachelor og master fra BI innenfor HR og organisasjonpsykologi.

Som beboer i Uelands gate 61 er jeg opptatt av et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet, og ønsker å bidra med den gode jobben som allerede er lagt til grunn. Jeg har erfaring med mennesker, organisasjonsarbeid, kommunikasjon, konflikthåndtering, strategi, juridisk forståelse fra min rolle, samt samarbeid og beslutningstaking.

Som HR rådgiver er jeg opptatt av engasjement og trivsel, noe som jeg vil overføre til å skape et godt og trygt bomiljø for de andre beboerne i Uelands gate.

Jeg ønsker også mer erfaring innenfor styrearbeid og beslutningstaking og syntes det er veldig hyggelig å bli kjent med nye mennesker.

Takk for at dere vurderer min søknad som styremedlem

- **Kasten Blomvik**

Hei,

Jeg har tid og mulighet til å være med i styret, så vil herved melde interesse for å bli med.

Jeg heter Karsten Blomvik, er 30 år gammel, har bodd i denne blokka i 3 år (oppgang i). Jobber som komiker og programleder, men er utdannet som dataingeniør og har erfaring med å være medlem av styre tidligere (i underholdningsbransjen). Min motivasjon for å bli med i styret i sameiet er at jeg ser at det er flere ting i blokka vi kan forbedre. Jeg tror derfor at jeg har riktig innstilling og pågangsmot som styremedlem iht. å ivareta fellesskapets interesser.

Mvh

Karsten Blomvik

- **Khadija Khalid**

Heil!

Jeg er en 36 år gammel dame, bodd i enheten her siste 5-6årene. Jeg har hatt ulike verv i ulike foreninger tidligere, men ikke sittet i styret i noen borettslag før. Etter å ha bodd her såpass lenge kjenner jeg til utfordringene som oppstår og ønsker å ta tak i det.

Mvh,

Khadija

- **Maria Aschlund Mauseth**

Mitt navn er Maria Aschlund Mauseth, 31 år gammel fra Asker.

Jeg og min samboer eier en av leilighetene i oppgang A. Vi flyttet inn i februar 2025, så relativt nyinnflyttet.



Vi ønsker at vårt nye hjem skal være et trivelig sted å bo og jeg ønsker å kunne bidra med dette ved å melde meg inn i styret. Jeg har tidligere bodd i et sameie hvor styret var velfungerende og ser hvor viktig det er for trivsel. Jeg er ikke redd for å ta tak og liker å ha kontroll noe jeg ser på som viktig for å kunne være med i et slikt styre.

Mvh,
Maria

- Øivind Bøås

Hei!

Jeg heter Øivind Bøås og har god motivasjon for å bidra positivt inn som styremedlem/varamedlem i sameiet, da jeg har bodd her siden 1991 og kjenner bygget godt. Jeg er 57 år og jobber i Utdanningsdirektoratet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eila Hansen Ring

Hei!

Mitt navn er Eila Hansen Ring og bor i 61H, i Torhild sin gamle leilighet som også satt i styret.

Jeg er 27 år gammel, og jobber som HR rådgiver i Eksportfinansiering Norge. Jeg har en bachelor og master fra BI innenfor HR og organisasjonpsykologi.

Som beboer i Uelands gate 61 er jeg opptatt av et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet, og ønsker å bidra med den gode jobben som allerede er lagt til grunn. Jeg har erfaring med mennesker, organisasjonsarbeid, kommunikasjon, konflikthåndtering, strategi, juridisk forståelse fra min rolle, samt samarbeid og beslutningstaking.

Som HR rådgiver er jeg opptatt av engasjement og trivsel, noe som jeg vil overføre til å skape et godt og trygt bomiljø for de andre beboerne i Uelands gate.

Jeg ønsker også mer erfaring innenfor styrearbeid og beslutningstaking og syntes det er veldig hyggelig å bli kjent med nye mennesker.

Takk for at dere vurderer min søknad som styremedlem

- Khadija Khalid

Hei!

Jeg er en 36 år gammel dame, bodd i enheten her siste 5-6årene. Jeg har hatt ulike verv i ulike foreninger tidligere, men ikke sittet i styret i noen borettslag før. Etter å ha bodd her såpass lenge kjenner jeg til utfordringene som oppstår og ønsker å ta tak i det.

Mvh,
Khadija

- Maria Aschlund Mauseth

Mitt navn er Maria Aschlund Mauseth, 31 år gammel fra Asker.

Jeg og min samboer eier en av leilighetene i oppgang A. Vi flyttet inn i februar 2025, så relativt nyinnflyttet.



Vi ønsker at vårt nye hjem skal være et trivelig sted å bo og jeg ønsker å kunne bidra med dette ved å melde meg inn i styret. Jeg har tidligere bodd i et sameie hvor styret var velfungerende og ser hvor viktig det er for trivsel. Jeg er ikke redd for å ta tak og liker å ha kontroll noe jeg ser på som viktig for å kunne være med i et slikt styre.

Mvh,
Maria

- Øivind Bøås

Hei!

Jeg heter Øivind Bøås og har god motivasjon for å bidra positivt inn som styremedlem/varamedlem i sameiet, da jeg har bodd her siden 1991 og kjenner bygget godt. Jeg er 57 år og jobber i Utdanningsdirektoratet.



Styrets årsrapport

Styrets Arbeid 2024

Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem styremøter, inkludert ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. I tillegg har det vært løpende dialog gjennom styrets Messenger-gruppe på Facebook for rask avklaring av eventuelle problemstillinger i sameiet.

Befaring og Fellesareal

På ett av styremøtene deltok varamedlemmet for å bli bedre kjent med styret og dele erfaringer. I forbindelse med dette ble det gjennomført en befaring av fellesarealene (loft og kjeller) for å kartlegge tilstanden på fuktproblemer og eventuelle private eiendeler i fellesarealene. Det ble avdekket mye hensatt skrot og møbler, noe som er et tilbakevendende problem. Mange seksjonseiere driver utleie, og hyppige leietakerskifter kombinert med manglende bodplass fører til at private gjenstander ofte blir etterlatt i fellesarealene. Styret besluttet derfor å leie inn ekstern hjelp for opprydding og bortkjøring av etterlatte eiendeler.

Tiltak mot Fuktproblematikk

For å motvirke fuktproblemer har styret gjennomført flere tiltak:

- Kjelleren i oppgang G har fått installert en avfukter.
- Muggsopp er fjernet fra kjellerveggen i oppgang E.
- Styret ser behov for drenering av bygget og planlegger å starte dette prosjektet i 2026. Prosjektering vil skje i løpet av 2025 i samarbeid med Integrrert Byggrådgivning AS, som også vil bistå i prosjektstyringen.

Digitalisering av Fellesvaskeri

Høsten 2024 ble låsen til fellesvaskeriet oppgradert til Unloc-systemet. Dette innebar registrering av alle betalende brukere i appen, noe som avdekket flere forhold:

- Enkelte beboere hadde tilgang til vaskeriet uten å betale.
- Noen seksjonseiere betalte for tjenesten uten å bruke den, og ble minnet om muligheten til å melde seg av. For å bedre kommunikasjonen har styret opprettet en egen gruppe på Vibbo hvor brukere av vaskeriet kan stille spørsmål og motta informasjon.

Vedlikehold av Dører og Låser

Det har vært utfordringer med låser, dørpumper og beslag på flere inngangsdører. Spesielt oppgang A hadde en hendelse der hele døren plutselig var ute av hengslene, uten kjent årsak. Styremedlemmer og beboere fikk satt den på plass igjen. Vaktmester Andersen har håndtert de fleste låsproblemer. Vi minner om at dørene kan åpnes via Unloc-appen dersom en nøkkel ikke fungerer. Alle seksjonseiere har tilgang og kan enkelt dele denne med sine leietakere.

Oversikt over Ildsteder

I forbindelse med tilsyn fra Feiervesjonen i Oslo Kommune har styret fått oversikt over alle boenheter som benytter ildsted. Rapporten fra tilsynet viste at ingen av sameiets skorsteiner behøvde feiing eller øvrige tiltak.

Røykeproblematikk

Styret har jevnlig mottatt klager på røyking (cannabis) og vanlig tobakkslukt. Det har vært rapportert i oppgang H, E og G. Slike forhold kan oppstå ved nye leietakere i seksjoner. Vi håper at utleiere i sameiet er nøye på leietakerne de tar inn i sameiet. Det har også vist seg effektivt å henge opp lapp ved sjenerende røyk på



utgangsdører, fra nabo- for å løse problemet på lavest mulig nivå. Dersom tiltakene ikke bedrer bomiljøet så bør styret i sameiet kobles inn iht. videre rettslige tiltak med advarsler. For å kunne gi advarsel iht. brudd på husreglement, så må styret også motta seksjonsnummeret klagen gjelder.

Vi fortsetter å overvåke denne problematikken og sende ut felles meldinger ved behov.

Styret vil fortsette å arbeide for et velfungerende og trygt bomiljø, og vi takker for et godt samarbeid gjennom 2024.

Mvh,

Styreleder Karoline Lundekvam, ved Styret Uelandsgate 61

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 61 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UGINT-8K28M-B7FPU-NEX73-OOIQE-07J8N



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 som et underskudd 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 553 747,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 241 656	2 950 550	3 203 000	3 437 000
Andre inntekter	3	123 574	118 797	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 365 230	3 069 347	3 323 000	3 557 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-27 495	-27 000
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-10 160	-12 093	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-214 500	-203 705	-216 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-59 338	-57 280	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-296 199	-149 121	-195 000	-195 000
Forsikringer		-382 195	-346 494	-380 000	-456 000
Festeavgift		-140 962	-140 962	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-1 042 538	-797 042	-936 000	-1 054 840
Energi/fyring	10	-40 845	-46 152	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 950	-245 784	-273 000	-284 000
Andre driftskostnader	11	-557 838	-460 683	-469 500	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 225 019	-2 681 811	-2 978 995	-3 223 840
DRIFTSRESULTAT		140 211	387 536	344 005	333 160
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 332	37 627	0	0
Finanskostnader	13	-228 006	-208 389	-218 000	-219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-178 674	-170 762	-218 000	-219 000
ÅRSRESULTAT		-38 463	216 775	126 005	114 160
Overføringer:					
Udekket tap		-38 463	0		
Reduksjon udekket tap		0	216 775		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 287	7 646
Forskuddsbetalte kostnader		17 002	4 257
Driftskonto OBOS-banken		250 893	788 782
Sparekonto OBOS-banken		309 758	328
SUM OMLØPSMIDLER		590 940	801 014
SUM EIENDELER		590 940	801 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 384 150	-2 345 687
SUM EGENKAPITAL		-2 384 150	-2 345 687
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 937 897	3 049 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 937 897	3 049 541
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 645	31 887
Leverandørgjeld		16 330	36 031
Påløpte renter		1 218	19 948
Påløpte avdrag		0	9 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 193	97 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		590 940	801 014
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2025
Styret i Uelandsgate 61 Sameie

Karoline Lundekvam

Kjetil Sørlien Nordanå

Torhild Høgheim

Tone Staum

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 824 176
Homenet Internett	270 480
Vaskeri	146 100
Bod	540
Fryseboks	360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 241 656

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av basestasjon til Ice Communication Norge AS	64 901
Antenneleie fra Telenor Norge AS	58 673
SUM ANDRE INNETEKTER	123 574

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 495

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 2023/2024, og er på kr 195 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 160.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 525
Integrert Byggrådgivning AS	-54 813
SUM KONSULENTHONORAR	-59 338

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 364
Drift/vedlikehold VVS	-70 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 358
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 008
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-296 199

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-695 626
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-339 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 042 538

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 845
SUM ENERGI / FYRING	-40 845

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 257
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 322
Vaktmestertjenester	-310 995
Renhold ved firmaer	-90 000
Snørydding	-4 176
Gressklipping	-54 970
Andre fremmede tjenester	-24 947
Trykksaker	-686
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-4 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-557 838

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 499
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	592
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 241
SUM FINANSINNTEKTER	49 332

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-227 840
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	-228 006

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 122 382
Økning tidligere	-1 627 618
Nedbetalt tidligere	1 700 459
Nedbetalt i år	111 644

-2 937 897**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 937 897**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.25

Selskapsnummer: 1023 Selskapsnavn: UELANDSGATE 61 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Lundekvam er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjetil Nordanå og Karoline Lundekvam er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 205.000,-

For

Mot

Sak 6 Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.

Følgende tas inn i sameiets vedtekter:

Korttidsutleie er begrenset til inntil 60 døgn i året.

For

Mot



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Annika Maria Trobäcker
- Karoline Lundekvam

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Annika Maria Trobäcker
- Eila Hansen Ring
- Kasten Blomvik
- Khadija Khalid
- Maria Aschlund Mausest
- Øivind Bøås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Eila Hansen Ring
- Khadija Khalid
- Maria Aschlund Mausest
- Øivind Bøås



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.