



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 447 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 879 721	7 509 128
Sum inntekter		7 879 721	7 509 128
Kostnader			
Lønnskostnad		317 087	360 309
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		216 491	206 873
Annen driftskostnad		10 060 409	7 977 147
Sum kostnader		10 593 987	8 544 329
Driftsresultat		-2 714 266	-1 035 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 614	2 925
Sum finansinntekter		12 614	2 925
Annen finanskostnad		704 257	824 291
Sum finanskostnader		704 257	824 291
Netto finans		-691 644	-821 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 405 910	-1 856 567
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 405 910	-1 856 567
Årsresultat		-3 405 910	-1 856 567
Totalresultat		-3 405 910	-1 856 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 405 910	-1 856 567
Sum overføringer og disponeringer		-3 405 910	-1 856 567



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 075 000	5 089 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 706	383 757
Sum varige driftsmidler		5 292 706	5 472 757
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 293 106	5 473 157
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		299 688	245 883
Sum fordringer		299 688	245 953
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 534 662	493 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 534 662	493 890
Sum omløpsmidler		1 834 350	739 843
SUM EIENDELER		7 127 456	6 213 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 800	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 800	108 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 124 557	30 627 236
Sum opptjent egenkapital		-30 124 557	-30 627 236
Sum egenkapital		-30 015 757	-30 519 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 713 790	32 713 790
Øvrig langsiktig gjeld		3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld		35 739 890	35 739 890
Sum langsiktig gjeld		35 739 890	35 739 890
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 122	3 844
Leverandørgjeld		1 261 878	876 612
Skyldige offentlige avgifter		2 298	2 140
Annen kortsiktig gjeld		135 024	109 751
Sum kortsiktig gjeld		1 403 322	992 346
Sum gjeld		37 143 212	36 732 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 127 456	6 213 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489630

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 447 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 879 721	7 509 128
Sum inntekter		7 879 721	7 509 128
Kostnader			
Lønnskostnad		317 087	360 309
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		216 491	206 873
Annen driftskostnad		10 060 409	7 977 147
Sum kostnader		10 593 987	8 544 329
Driftsresultat		-2 714 266	-1 035 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 614	2 925
Sum finansinntekter		12 614	2 925
Annen finanskostnad		704 257	824 291
Sum finanskostnader		704 257	824 291
Netto finans		-691 644	-821 366
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 405 910	-1 856 567
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 405 910	-1 856 567
Årsresultat		-3 405 910	-1 856 567
Totalresultat		-3 405 910	-1 856 567
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 405 910	-1 856 567
Sum overføringer og disponeringer		-3 405 910	-1 856 567



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 075 000	5 089 000
---	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	217 706	383 757
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	5 292 706	5 472 757
-------------------------	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	400	400
-----------------------------------	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler	400	400
-------------------------------	-----	-----

Sum anleggsmidler	5 293 106	5 473 157
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		70
-----------------	--	----

Andre fordringer	299 688	245 883
------------------	---------	---------

Sum fordringer	299 688	245 953
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 534 662	493 890
-------------------------------------	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 534 662	493 890
---	-----------	---------

Sum omløpsmidler	1 834 350	739 843
------------------	-----------	---------

SUM EIENDELER	7 127 456	6 213 000
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	108 800	108 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 800	108 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	30 124 557	30 627 236
Sum opptjent egenkapital	-30 124 557	-30 627 236
Sum egenkapital	-30 015 757	-30 519 236
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 713 790	32 713 790
Øvrig langsiktig gjeld	3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld	35 739 890	35 739 890
Sum langsiktig gjeld	35 739 890	35 739 890
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 122	3 844
Leverandørgjeld	1 261 878	876 612
Skyldige offentlige avgifter	2 298	2 140
Annen kortsiktig gjeld	135 024	109 751
Sum kortsiktig gjeld	1 403 322	992 346
Sum gjeld	37 143 212	36 732 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 127 456	6 213 000



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLELN BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7388 Øvre Ullern Boligselskap AS





Til aksjonærene i Øvre Ullern Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. juni 2022 kl. 18.00 i Silurveien 2 (Selvaag).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Ullern Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS
avholdes tirsdag 14. juni 2022 kl. 18.00 i Silurveien 2 (Selvaag).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er foreslått å følge indeksreguleringen og øke styrehonoraret med 4,5% til kr 235 125.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) IN-ordning
- B) Styresammensetning – vedtektsendring.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 01.06.2022
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Anders Engebakken Magnar Kolbjørnsgard
Thomas Nærvig Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
Styremedlem	Magnar Kolbjørnsgard	Silurveien 23
Styremedlem	Thomas Nærvig Olsen	Geologsvingen 55
Varamedlem	Cecilie Eskild	Silurveien 23

Valgkomiteen

Camilla Kopperud	Geologsvingen 67 B
Gudveig Møller	Geologsvingen 53

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Ullern Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Geologsvingen 2-67 B
Silurveien 19-39

Gårds- og bruksnummer:
28 516

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Ullern Boligselskap AS har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Årsberetning for styreperioden 2021 -22

Denne styreperioden har vært preget av pandemien. Men med godt samarbeid i et styre som nå kjenner hverandre godt, har det vært mulig å gjennomføre styremøter og arbeider på tilnærmet normalt sett. Med gode samarbeidsrutiner har vi kunnet fatte vedtak digitalt. Mange styremøter er også holdt ute, vi har hatt mye bra vær både høst og vår.

Det er ikke satt i gang nye prosjekter da det var flere prosjekt som lå i planen fra tidligere periode og som ble tatt tak i nå. Det vil alltid komme vedlikehold på våre gamle bygninger. De store reparasjoner og utskiftingser begynner vi å se enden på nå.

- Rørinspeksjonen som ble gjennomført høsten 2020 viste noe avvik i enkelte kloakkrør i rekkehusene. I mai-juni 2021 ble alle rør vedlikeholdsspylt av NCR Gravco.
- Vi fikk dessverre tilbakeslag i Geologsvingen 47. Dette ble utredet bedre utover høsten. Styret håpet det skulle holde til våren slik at vi slapp tining, imidlertid kom tilbakeslaget på nytt 4-5 januar 2022, og i samme hus. Feilen er funnet, en del av røret ut til offentlig rør må skiftes. Nå er tilbud innhentet og arbeid vil bli igangsatt 1-2 uken av juni 2022. Så når alle ser at det er mye arbeider og stengt nedre stikkvei er dette årsaken.
- Vaktmesterleiligheten ble solgt – som den var – i juli 2021, til en forbausende god pris. Vi er glade for dette, ikke minst fordi midlene var sårt tiltrengt til vedlikeholdet som kreves her nå. Leiligheten ble overdratt 1.september, og er nå under oppussing.
- Det har vært mye papirarbeid med aksjeemisjonen og Brønnøysund for registrering. Heldigvis har det vært et veldig godt samarbeide mellom Advokat C.R og revisor BDO Nina Solheim. Nå medio mai måned 2022 undertegnet vi de siste dokumentene og det ser ut til at Brønnøysund er fornøyd.
- Utbedring av hull og skader i utvendige tak – dette både på blokker og rekkehus er utført i 2021. Det er 2 rekkehus og 3 blokker.
- Fullført og funnet god løsning for murene i 2 hager til rekkehusene er gjennomført. Nå har vi løsningene for hvordan dette løses enklest og på en god måte når flere måtte melde inn behov. Både arbeid på takene og murene er utført av firma Elsmark.
- Sykkelboden som ligger i Garasjelag 1 har fått samme innredning med sykkelstativer i to etasjer som i sykkelboden nede ved Silurveien 19. I boden ved Garasjelag 1 er veggene åpnet og den ene døren blendet. I gjenværende dør er det skiftet lås. Her er det god plass og greit å komme inn og ut.
- Taket på traktorgarasjen i Garasjelag 2 er hevet slik at traktor og en del utstyr kan settes inn her på vinteren, resterende utstyr har boligselskapet nå i de to garasjene i garasjelag 1.
- Arboristene fra Norsk Trepleie har evaluert alle trær på vårt område med hensyn til trehelse og sikkerhet for beboerne. De fleste trærne er beskåret og redusert, og siste tiltak i denne omgang fullføres i løpet av juni.
- Det kom høsten 2021 tilbud fra OBOS med digital nøkkel. OBOS-nøkkelen eller UNLOC som appen heter. Dette har vært etterspurt av en del beboere og vi investerte i denne da det på daværende tidspunkt var et veldig godt tilbud. De som bruker den, er godt fornøyd. Nøkkelen kan deles med familie og andre som skal inn hoveddøren. Alle har fått tilsendt lenke til appen, og informasjon finnes på Vibbo.



- Når det gjelder dugnad hadde styret lagt opp til å gjennomføre denne over en ukesperiode. Årsaken til dette var å gi aksjonærene en fleksibel mulighet til å gjennomføre dugnad på den dag og det tidspunkt som passet den enkelte. Det var også bestilt container. Styrets observasjoner er kort og enkelt at vi registrerte at svært lite var gjort, og containeren var ikke full.
- Dessverre har vi hatt en god del innbrudd i kjellerboder i blokkene, særlig G 67 a og 67 b har vært spesielt utsatt. Nøkkelsystemet var utdatert, sylindere utslitt, dyrt og det var vanskelig å skaffe nye nøkler. Styret besluttet i høst å bestille nye sylindere og nøkler til hoveddørene. Disse går også som tidligere til kjeller og loft, vaskeri og sykkelbodene. CERTEGO ble valgt som leverandør. Det har vært en lang prosess, men nå er alt skiftet og nøkler delt ut. Vi mener dette er en god sikkerhet for beboerne. Alle har fått to stk nøkler. Noen ønsker flere nøkler. Disse vil koste NOK 300/stk og betales til boligselskapet av den enkelte. Behov meldes til styreleder. Hun har allerede mange på listen og har bestilt, og venter på leveransen. Alle blir kontaktet. Styret ønsker ikke for mange nøkler i omløp. Nå har alle mange muligheter, UNLOC digital nøkkel og 2 – 4 fysiske nøkler.
- 15.11.2021 ble det holdt en ekstraordinær generalforsamling i anledning en midlertidig biloppstillingsplass ved enden av Silurveien 39. Det var noe uenighet om bruken av denne. Det var ikke mulig å gjennomføre noen tiltak pga vinteren. Styret ser det slik at saken nå har roet seg og at aksjonærene ser saken tilfredsstillende.

Styret og spesielt styreleder takker alle i Silurveien 19, og andre leiligheter som har vært sjenert av støy i rørene fra sentralfyren i vinter, for tålmodigheten. Vi har hatt store problemer. Nå blir dette utbedret gjennom sommeren og dere kan se vinter og en ny fyringssesong godt i møte.

Det er TR Vann & Varme som skal foreta det store vedlikeholdet. De har folk som er spesialister på fyringsanlegg. Fyringsanlegget i sin helhet er det ikke noe galt med, imidlertid ser vi igjen hvor nødvendig jevnlig vedlikehold er. Her har det ikke vært utført vedlikehold og rens av dyser, ventiler og pumper de siste 10-15 årene. Kanskje sporadisk på enkelte ting når det ikke har fungert. Ekspansjonstanken, som regulerer trykket i systemet, fungerer ikke. Vi tror at mye av problemene fra i vinter ligger her.

Dette er et absolutt nødvendig vedlikehold for nå, men også for framtiden, uansett hva vi skal fyre med. Noe strøm må vi ha, bergvarme må også ha fyrkjele og noe olje om det skulle bli aktuelt.

Strømprisene ble en «sjokkartet» opplevelse gjennom vinteren, men dette kunne vi ikke gjøre mye med. Det ble gunstig i stikkveiene og varmekablene, og nå må vi se om kostnadene også vil bli bedre for sentralfyren.

Vår tidligere vaktmester døde i vinter. Han sluttet fordi han ble alvorlig syk og flyttet hjem til Møre. Styret sendte en stor krans med hilsen fra alle beboere som kjente ham, og satte stor pris på ham. Jeg fikk senest i går en e-post med takk fra sønnen hans:

*Tusen takk for en hyggelig blomstermarkering til begravelsen hans.
Med vennlig hilsen
Cato Brevik*

Vi har også begynt å føre ØUBS inn i den digitale verden, og vi er imponert over hvor mange som gjennom det siste året har oppdaget godene og muligheten ved dette. Vi fortsetter slik.



Vi presiserer igjen hvor viktig at alle logger seg inn, registrer seg for å motta e-post og SMS og bruker Vibbo. Styret takker for tilliten gjennom perioden 2021/22. Vi ser frem til fortsatt godt samarbeide og en ny god periode.

For styret, Britt Frisell, Styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 580 115 mot kr 7 463 000. Avviket skyldes løpende korrigeringer som ikke er hensyntatt i budsjettet. Inntektene er iht. prislisen. Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer og tilskudd fra kommunen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 593 987 mot kr 7 090 164.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinært vedlikehold og høye energipriser. Det ekstra vedlikeholdet er nevnt under styrets arbeid, men mye har gått til entreprenør Elsmark Mur og Puss AS for arbeid på bygningsmassen. I tillegg er det en stor differanse på energiregnskapet, og det skyldes at det er kun krevet inn underkant av 1 million kroner mot faktiske kostnader på 1,8MNOK. Det er en av årsakene til at energi/oppvarming har økt fra august 2022.

Mesteparten av vedlikeholdet for 2021 er finansiering ved salg vaktmesterleilighet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 405 910 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 431 027.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 020 000 til vedlikehold i 2022.

Vedlagt følger en oversikt over noe av det planlagte vedlikeholdet for boligselskapet.

- Guthorm Hoff, utbedring ødelagte varmekabler
- Elektrikertjenesten v/ Are Stavsetra
- Guthorm Hoff. Oppretting av lyktestolpe ved Idrettsbanen.
- Elsmark Mur & Puss.
- Telemark Rør – TR vann & varme.
- Datacall.
- Gutthomr Hoff – Utbedring av kloakkrør.
- Certego – nøkkelsystem.
- Øvrig vedlikehold og faste serviceavtaler

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 292 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ullern Boligselskap AS.

Lån

Øvre Ullern Boligselskap AS har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på flere økninger for å få regnskapet til å gå i balanse og få dekket all nødvendig vedlikehold.

- Økning av oppvarming med 78% fra 01.08.22
- Økning av ordinære felleskostnader inkludert tilbygg med 15% fra 01.08.22
- Parkeringsleie er økt med 25 kr per plass fra 01.08.22
- Kapitalinnkallelse på 600 000 som vil bli fordelt etter brøk, over x antall måneder.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Ullern Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Ullern Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 8WLOM-DZ55Z-IEGYE-2A2WD-5525J-23LZZ



ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 580 115	7 507 330	7 463 000	8 314 660
Andre inntekter	3	299 606	1 798	3 487 670	750 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 879 721	7 509 128	10 950 670	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 087	-135 309	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Avskrivninger	17	-216 491	-206 873	0	0
Revisjonshonorar	6	-33 043	-22 780	-15 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-199 965	-194 425	-198 000	-203 000
Konsulenthonorar	7	-49 015	-63 215	-70 000	-70 000
Kontingenter		-565	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-4 309 587	-3 318 532	-1 980 000	-2 020 000
Forsikringer		-274 837	-257 018	-260 500	-292 000
Kommunale avgifter	9	-1 239 259	-1 226 533	-1 249 364	-1 311 000
Vaskeri	10	-6 924	-48 777	-20 000	-10 000
Andre anlegg	11	0	0	0	0
Garasjer		-17 200	0	0	0
Energi/fyring	12	-1 759 423	-762 447	-900 000	-1 810 000
TV-anlegg/bredbånd		-749 263	-737 293	-750 000	-776 000
Andre driftskostnader	13	-1 421 330	-1 346 127	-1 392 300	-1 356 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 593 987	-8 544 329	-7 090 164	-8 159 200
DRIFTSRESULTAT		-2 714 266	-1 035 201	3 860 506	899 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	12 614	2 925	0	0
Finanskostnader	15	-704 257	-824 291	-705 000	-911 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-691 644	-821 366	-705 000	-910 000
ÅRSRESULTAT		-3 405 910	-1 856 567	3 155 506	-11 200
Overføringer:					
Udekket tap		-3 405 910	-1 856 567		



ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		466 000	466 000
Leiligheter/lokaler		0	14 000
Andre varige driftsmidler	17	217 706	383 757
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 293 106	5 473 157
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84 191	49 702
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		193 927	187 316
Andre kortsiktige fordringer	18	21 571	8 865
Driftskonto OBOS-banken		1 531 874	407 298
Skattetrekkskonto OBOS-banken		765	720
Sparekonto OBOS-banken		2 022	76 535
Innestående i andre banker		0	9 337
SUM OMLØPSMIDLER		1 834 350	739 843
SUM EIENDELER		7 127 456	6 213 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	108 800	108 000
Udekket tap	20	-30 124 557	-30 627 236
SUM EGENKAPITAL		-30 015 757	-30 519 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	32 713 790	32 713 790
Borettsinnskudd	22	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 739 890	35 739 890
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 446	100 698



Leverandørgjeld		1 261 878	876 612
Skyldige offentlige avgifter	23	2 298	2 140
Påløpte renter		4 122	3 844
Annen kortsiktig gjeld	24	38 578	9 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 403 322	992 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 127 456	6 213 000

Pantstillelse	25	35 706 051	35 706 051
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.06.2022

Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell

Anders Engebakken

Magnar Kolbjørnsgard

Thomas Nærvig Olsen

Anders Hafsett Gullerud

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 497 136
Lån	1 219 788
Oppvarming	986 568
Barnehage	240 000
Trappevask	239 904
Parkering	175 595
Leie hybel	108 000
Eiendomsskatt	98 284
Vaktmesterleil.Leie	31 392
Tillegg påbygg	26 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 622 715

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmesterleil.Leie	-31 392
Oppvarming	-8 856
Trappevask	-2 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 580 115

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	6 641
Fakturert Ullern Hage ES snømåking mm 2019/2020	19 375
Fakturert Garasjelag 2 brøytekostnader	67 757
Elbil	127 816
Tilskudd fra Oslo Kommune infrastruktur	78 017
SUM ANDRE INNTEKTER	299 606

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 307
Annen lønn, ikke feriepenger	-319
Annen lønn	-12 000
Påløpte feriepenger	-4 413
Arbeidsgiveravgift	-37 433
Pensjonskostnader	-3 161
Pensjonskostnader innskudd	-39
Yrkesskadeforsikring	585
SUM PERSONALKOSTNADER	-92 087

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket utstyr for kr 2 395, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 043.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 226
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 554
Andre konsulentonorarer arkitektkontoret	-18 235
SUM KONSULENTHONORAR	-49 015

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 152 515
Drift/vedlikehold VVS	-214 834
Drift/vedlikehold elektro	-1 053 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-805 909
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 750
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 309 587

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-93 521
Vann- og avløpsavgift	-744 920
Feieavgift	-13 253
Renovasjonsavgift	-387 565
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 239 259

NOTE: 10**Vaskeri:**

Underskudd tidl.år	-160 614
tillagt korrigert underskudd 2020	-18 181
Automatpenger (kto 3614)	6 641
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-6 924
Resultat - underskudd	-179 078

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****Brensel:**

Overskudd tidl.år	1 799 957
Innbetalt (kto 3600 LB 004)	986 568
Driftskostnader (kto 6608)	-
Olje (kto 627)	-1 350 461
Resultat - overskudd	1 436 064

Trappevask:

Overskudd tidl.år	82 500
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	239 904
Kostnad renhold (ord. fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-183 185
Resultat - overskudd	139 219

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-408 962
Strøm oljefyr el.bereder	-1 350 461
SUM ENERGI / FYRING	-1 759 423

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 720
Diverse leiekostnader/leasing	-147 618
Driftsmateriell	-86 377
Vaktmestertjenester	-846 597
Renhold ved firmaer	-250 160
Andre fremmede tjenester	-21 180
Kontor- og datarekvisita	-4 795
Trykksaker	-1 208
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 094
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 395
Andre kontorkostnader	-4 063
Telefon/bredbånd	-639
Porto	-2 966
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 123
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 750
Reisekostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-5 488
Velferdskostnader	-11 089
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 421 330

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**



Renter av sparekonto i OBOS-banken	204
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 999
Andre renteinntekter	10 410
SUM FINANSINTEKTER	12 614

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-577 011
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-122 381
Renter på leverandørgjeld	-4 865
SUM FINANSKOSTNADER	-704 257

NOTE: 16**BYGNINGER**

Bygg	3 345 000
SUM BYGNINGER	3 345 000

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.28/bnr.516

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet i år	-16 813	
		33 627
Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-64 771	
Avskrevet i år	-8 555	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-33 604	
Avskrevet i år	-7 045	
		1
Snøsmelteanlegg		
	79 969	
Tilgang 2020	39 139	
Avskrevet tidligere	-39 703	
Avskrevet i år	-39 703	
		39 702
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	112 500	
Tilgang 2020	320 625	



Avskrevet tidligere	-144 375	
Avskrevet i år	-144 375	144 375
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		217 706
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-216 491

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Elbil	19 571
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 571

NOTE: 19**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 108 000 fordelt på 135 aksjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap	34 033 146
Salg av tjenesteleilighet	-3 909 390
Tilbakeført aksje	800
SUM UDEKKET TAP	30 124 557

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 299
Økning i år	-279 431
Nedbetalt tidligere	-1 568 009
Nedbetalt i år	0
	-27 007 739

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 706 051
Nedbetalt i år	0
	-5 706 051

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-32 713 790
------------------------------------	--------------------

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 026 100
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 026 100
----------------------------	-------------------

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-765
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 533

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 298
---	---------------

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 413
Midlertidig deposita	-5 000
Leie garasjeplass 2020 og 2021	-17 200
Avsatt lønn	-12 000
Gebyrer	35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 578
-----------------------------------	----------------

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	32 713 790
TOTALT	32 713 790



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 345 000
Tomt	466 000
TOTALT	3 811 000

Sak A)**Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at Øvre Ullern Boligselskap AS inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



Kostnader

Øvre Ullern Boligselskap AS må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- pr lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for aksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Øvre Ullern Boligselskap AS aksjeselskap vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Forutsatt at det lar seg gjøres regnskapsmessig.

Sak B) Endring av styresammensetning (endring av vedtekter)

I generalforsamling i 2017 ble det vedtatt at det skal være 5 faste styremedlemmer og et varamedlem. Pga. stemmeavgivning og for å forenkle styrearbeidet så ønskes det at man går tilbake til det som var før.

Forslag til vedtak:

Det foreslås derfor å endre vedtektene slik at ordlyden blir at styret skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.



Valg av styre – Innstilling fra valgkomiteen.

I 2022 skal det velges leder for to år, et styremedlem for to år, et styremedlem, et varamedlem og to medlemmer til valgkomité for 1 år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetning, samt hensyn til alder, kompetanse og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Status for dagen styre er:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 - på valg for to år

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 - ikke på valg

Styremedlem: Thomas Nærvig Olsen, Geologsvingen – på valg, ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – på valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem: Magnar Kolbjørnsrud, Silurveien 23 – ikke på valg

Varamedlem: Cecilie Eskild – på valg, ønsker gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – gjenvelges for to år

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – gjenvelges for et år

Styremedlem: Cecilie Heck Nygaard, Geologsvingen 67a – velges for to år

Varamedlem: Cecilie Eskild – gjenvelges for et år

Ny kandidat til styret:

Cecilie Heck Nygaard er 28 år. Hun er utdannet Siviløkonom fra BI og jobber som prosess-spesialist i Storebrand. Hun har tidligere jobbet med regnskap samt vært del av styret i borettslaget hun bodde i før, samt styreleder. I styrearbeidet hadde hun ansvar for vedlikehold i sameiet, orden og trivsel, dugnader samt gjennomføring av rehabilitering av soilrørene med tilhørende låneprosess. Dette er relevant arbeid og erfaring hun kan ta med inn i et styreverv.

Hun har bodd i ØUB siden desember 2019. Hun beskriver seg selv som strukturert, rettfærdig og profesjonell, og er opptatt av at man kommer frem til beste løsning for flesteparten i boligselskapet. Hun er ikke redd for å utfordre det etablerte og si sin mening om saker.

Status for dagen valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67a - på valg, ønsker gjenvalg

Gudveig Møller, Geologsvingen 53 – på valg, ønsker ikke gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67a – gjenvelges for et år

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – velges for et år

I valgkomiteen for Øvre Ullern Boligselskap AS

Camilla Kopperud

Gudveig Møller



Annen informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret..

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



7388 Øvre Ullern Boligselskap AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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