



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 558 680	1 301 425
Sum inntekter		2 558 680	1 301 425
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	167 259
Annen driftskostnad		744 865	574 805
Sum kostnader		836 144	742 063
Driftsresultat		1 722 536	559 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 681	8 632
Sum finansinntekter		13 681	8 632
Annen finanskostnad		331 655	231 517
Sum finanskostnader		331 655	231 517
Netto finans		-317 974	-222 885
Ordinært resultat før skattekostnad		1 404 562	336 477
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 404 562	336 477
Årsresultat		1 404 562	336 477
Totalresultat		1 404 562	336 477
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 404 562	336 477
Sum overføringer og disponeringer		1 404 562	336 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 000 000	38 000 000
Sum varige driftsmidler		38 000 000	38 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 000 000	38 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 015	35 177
Sum fordringer		67 015	35 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 435	1 163 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 435	1 163 085
Sum omløpsmidler		1 199 450	1 198 262
SUM EIENDELER		39 199 450	39 198 262

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 487 620	15 083 058
Sum opptjent egenkapital		16 487 620	15 083 058
Sum egenkapital		16 612 620	15 208 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 079 139	12 486 924
Øvrig langsiktig gjeld		11 400 000	11 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 479 139	23 886 924
Sum langsiktig gjeld		22 479 139	23 886 924
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 313	41 486
Leverandørgjeld		23 684	9 658
Skyldige offentlige avgifter			2 839
Annen kortsiktig gjeld		31 694	49 296
Sum kortsiktig gjeld		107 691	103 280
Sum gjeld		22 586 830	23 990 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 199 450	39 198 262



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358690

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 558 680	1 301 425
Sum inntekter		2 558 680	1 301 425
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	167 259
Annen driftskostnad		744 865	574 805
Sum kostnader		836 144	742 063
Driftsresultat		1 722 536	559 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 681	8 632
Sum finansinntekter		13 681	8 632
Annen finanskostnad		331 655	231 517
Sum finanskostnader		331 655	231 517
Netto finans		-317 974	-222 885
Ordinært resultat før skattekostnad		1 404 562	336 477
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 404 562	336 477
Årsresultat		1 404 562	336 477
Totalresultat		1 404 562	336 477
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 404 562	336 477
Sum overføringer og disponeringer		1 404 562	336 477



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		38 000 000	38 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 000 000	38 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 015	35 177
Sum fordringer		67 015	35 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 435	1 163 085
Sum omløpsmidler		1 199 450	1 198 262
SUM EIENDELER		39 199 450	39 198 262
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 487 620	15 083 058



Sum opptjent egenkapital	16 487 620	15 083 058
Sum egenkapital	16 612 620	15 208 058
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 079 139	12 486 924
Øvrig langsiktig gjeld	11 400 000	11 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 479 139	23 886 924
Sum langsiktig gjeld	22 479 139	23 886 924
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 313	41 486
Leverandørgjeld	23 684	9 658
Skyldige offentlige avgifter		2 839
Annen kortsiktig gjeld	31 694	49 296
Sum kortsiktig gjeld	107 691	103 280
Sum gjeld	22 586 830	23 990 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 199 450	39 198 262



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Uelandsgate 24 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2023

Selskapsnummer: 5755





Velkommen til årsmøte i Uelandsgate 24 Borettslag

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 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5755>

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Uelandsgate 24 Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arne Gerø og Line Aalerud 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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5755 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viktoria Stensrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Gerø
- Line Aalerud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kathrine Kopperud	Uelands Gate 24 A
Styremedlem	Arne Gerø	Lilloseterveien 54 B
Styremedlem	Ida Katharina Paus	Uelands Gate 24 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Uelandsgate 24 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Uelandsgate 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990578907, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 161

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Uelandsgate 24 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 1 styremøte angående rehabilitering av deler av fasaden som ble utsatt for skade. Deler av murpussen på fasade ble rehabilitert og malt. Det har i sommer 2022 skjedd en endring i avtale for bredbånd og TV hvor borettslaget har gått over fra Telia til Telenor fiber. Avtale med vaktmester og trappevask består. Oppgradert alarmsystemet til heisen til GSM modul i desember 2022. Ingen større vedlikeholdsprosjekter planlagt i 2023 av styret. Det er ikke mottatt noen nabovarsler fra andre boligselskaper for fremtidig arbeid. Styret er oppmerksomme på at varmtvannstankene må byttes/ rehabiliteres i løpet av de neste 5 årene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uelandsgate 24 Borettslag.

Lån

Uelandsgate 24 Borettslag har lån i OBOS.

Lånet har flytende rente på 4,4%.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Uelandsgate 24 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Uelandsgate 24 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LNLBI-J2IM3-AUQ4D-VM855-VZ53T-OLEHX



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-24 14:40:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LNLBI-J2IM3-AUC4D-VM855-VZ53T-OLEHX

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 24

1750 årsrapport komplett.pdf



UELANDSGATE 24 BORETTSLAG ORG.NR. 990 578 907, KUNDENR. 5755

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 094 982	1 009 174	1 094 982	1 091 759
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 404 562	336 477	551 690	97 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-242 925	-250 668	-243 000	-153 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 164 860	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 223	85 809	308 690	-55 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 091 759	1 094 982	1 403 672	1 035 859

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 199 450	1 198 262
Kortsiktig gjeld	-107 691	-103 280
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 091 759	1 094 982



UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		574 580	482 185	470 100	500 952
Innkrevde felleskostnader	2	819 240	819 240	818 900	819 048
SUM DRIFTSINNEKTER		1 393 820	1 301 425	1 289 000	1 320 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-87 259	-96 800	-91 080
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 737	-5 723	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-83 500	-87 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	-27 795	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-174 948	-58 696	-70 000	-70 000
Forsikringer		-72 972	-68 648	-69 900	-79 426
Kommunale avgifter	8	-108 246	-104 729	-107 110	-123 394
Energi/fyring		-94 806	-75 294	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 566	-131 361	-133 000	-133 000
Andre driftskostnader	9	-68 790	-21 433	-10 000	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-836 144	-742 063	-737 310	-789 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		557 676	559 362	551 690	530 100
Innbetalt andel fellesgjeld		1 164 860	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 722 536	559 362	551 690	530 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 681	8 632	0	0
Finanskostnader	11	-331 655	-231 517	0	-433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 974	-222 885	0	-433 000
ÅRSRESULTAT		1 404 562	336 477	551 690	97 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 404 562	336 477		



UELANDSGATE 24 BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 400 000	30 400 000
Tomt		7 600 000	7 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		38 000 000	38 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		418	70
Forskuddsbetalte kostnader		29 175	34 000
Andre kortsiktige fordringer	13	37 422	1 107
Driftskonto OBOS-banken		518 777	553 396
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 127
Sparekonto OBOS-banken		613 657	608 562
SUM OMLØPSMIDLER		1 199 450	1 198 262
SUM EIENDELER		39 199 450	39 198 262
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	14	16 487 620	15 083 058
SUM EGENKAPITAL		16 612 620	15 208 058
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 079 139	12 486 924
Borettsinnskudd	16	11 400 000	11 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 479 139	23 886 924
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 035	17 075
Leverandørgjeld		23 684	9 658
Skyldige offentlige avgifter		0	2 839
Påløpte renter		40 354	21 382
Påløpte avdrag		11 959	20 104
Annen kortsiktig gjeld	17	10 659	32 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 691	103 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 199 450	39 198 262



Pantstillelse	18	42 400 000	42 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Kathrine Kopperud

Arne Gerø

Ida Katharina Paus

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	774 540
Kabel-tv	44 700
Kapitalkostnader (IN)	498 134
Reg. kapitalkostnader(IN)	76 446
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-574 580
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	819 240

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 737,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 599
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 948

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-48 000
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 246

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-966
Vaktmestertjenester	-23 625
Renhold ved firmaer	-32 700
Andre fremmede tjenester	-8 857
Bank- og kortgebyr	-2 642
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 790

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 023
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 095
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	377
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 186
SUM FINANSINTEKTER	13 681

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-331 655
SUM FINANSKOSTNADER	-331 655

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	30 400 000
SUM BYGNINGER	30 400 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.218/bnr.161

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	37 422
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 422

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 490 765
Egenkapital fra IN tidligere	13 194 520
Egenkapital fra IN 2022	1 164 860
Reduksjon EK fra IN	-1 362 525
SUM ANNEN EGENKAPITAL	16 487 620

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-26 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	918 556
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	242 925
Nedbetalt tidligere, IN	13 194 520
Nedbetalt i år, IN	1 164 860
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-11 079 139

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-11 400 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 400 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-10 659
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 659

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 400 000
Pantelån	11 079 139
Påløpte avdrag	11 959
Beregnete IN-forpliktelser	12 996 855
TOTALT	35 487 953

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 400 000
Tomt	7 600 000
TOTALT	38 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881876. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 15.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.23

Selskapsnummer: 5755 **Selskapsnavn:** Uelandsgate 24 Borettslag

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>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arne Gerø og Line Aalerud 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Viktoria Stensrud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Arne Gerø

Line Aalerud

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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