



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 772 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLEVÅLSVEIEN 82  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 228 632	2 137 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 228 632</b>	<b>2 137 010</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 717	57 050
Annen driftskostnad		1 353 195	1 731 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 408 912</b>	<b>1 788 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>819 720</b>	<b>348 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 296	25 703
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 296</b>	<b>25 703</b>
Annen finanskostnad		201 456	245 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>201 456</b>	<b>245 742</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 160</b>	<b>-220 039</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		643 560	128 825
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 465	27 700
Sum fordringer		26 465	27 700
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 402	603 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 402	603 602
Sum omløpsmidler		909 867	631 302
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 431 671</b>	<b>3 153 106</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>132 000</b>	<b>132 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 642 122	4 285 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 642 122</b>	<b>-4 285 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 510 122</b>	<b>-4 153 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 712 126	6 971 545
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 126</b>	<b>7 103 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 126</b>	<b>7 103 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		917	1 452
Leverandørgjeld		96 372	200 909
Annen kortsiktig gjeld		378	882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 667</b>	<b>203 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 941 793</b>	<b>7 306 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 431 671</b>	<b>3 153 106</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672798

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 772 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLEVÅLSVEIEN 82  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 228 632	2 137 010
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 228 632</b>	<b>2 137 010</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 717	57 050
Annen driftskostnad		1 353 195	1 731 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 408 912</b>	<b>1 788 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>819 720</b>	<b>348 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 296	25 703
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 296</b>	<b>25 703</b>
Annen finanskostnad		201 456	245 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>201 456</b>	<b>245 742</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 160</b>	<b>-220 039</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		643 560	128 825
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 465	27 700
Sum fordringer		26 465	27 700

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 402	603 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 402	603 602

Sum omløpsmidler		909 867	631 302
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 431 671</b>	<b>3 153 106</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	3 642 122	4 285 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 642 122</b>	<b>-4 285 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 510 122</b>	<b>-4 153 682</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 712 126	6 971 545
Øvrig langsiktig gjeld	132 000	132 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 844 126</b>	<b>7 103 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 844 126</b>	<b>7 103 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	917	1 452
Leverandørgjeld	96 372	200 909
Annen kortsiktig gjeld	378	882
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 667</b>	<b>203 243</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 941 793</b>	<b>7 306 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 431 671</b>	<b>3 153 106</b>



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Ullevålsveien 82 AS

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 4. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til generalforsamling i Ullevålsveien 82 AS. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5402>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppføring av trampoline i bakgården
6. Oppgradering av bakgården
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ullevålsveien 82 AS**

Paula Kjerstadius

Ninni Eriksen

Anna Karoline Harnæs Foss

Jan Wold



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Peder Lykke og Ingrid W. Ytreland signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

Peder Lykke og Ingrid W. Ytreland er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5402 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Paula Kjerstadius	2020-2022
Styremedlem	Ninni Eriksen*	2019-2021
Styremedlem	Anna Karoline Harnæs Foss	2020-2022
Styremedlem	Jan Wold	2019-2021
Varamedlem	Tor Ivar Grina*	2020-2021
Varamedlem	Rannveig Sørskaar	2020-2021

\* Ninni Eriksen flyttet før jul og Tor Ivar Grina har fungert i hennes verv.

### Valgkomiteen

Christina Kullmann F Berg	2020-2021
Peder Lykke	2020-2021
Ingrid Hannisdahl Ytreland	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Ullevålsveien 82 AS

Boligaksjeselskapet består av 28 leiligheter og 6 næringslokaler. Boligaksjeselskapet registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 772 845, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Adressen til Boligaksjeselskapet er Ullevålsveien 82 A-D med gårdsnummer 220 og bruksnummer 88.

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

Boligaksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Boligaksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ullevålsveien 82 AS har ingen 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 PWC.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid det siste året har bestått av forefallende oppgaver knyttet til økonomi og løpende drift av selskapet.

Oslo Malermester Forretning har utbedret mindre pusskader på fasaden mot gaten. Bygårdsservice har bistått med å få på plass rekkverk i baktrappen i A-oppgangen fra plan 5 opp til loft.

Styret vil arbeide videre med en plan for fremtidig vedlikeholdt. Selskapet har fokusert på å bygge opp igjen oppsparte midler som egenkapital til finansiering av nye behov for vedlikehold.

Ellers har arbeidet bestått av mange mindre løpende saker knyttet til driften av selskapet. Blant annet:

- Håndtert forespørsler om kortidsutleie og fremleie av leiligheter
- Løpende kontakt med bygårdsservice som vaktmester
- Løpende kontakt med Stop Tagging ved tagging av fasaden
- Sørget for nøkkelbestilling
- Arrangert dugnad vår og høst
- Satt opp juletre i bakgården og krans på alle inngangsdører i desember
- Beplanting i potter utenfor oppgangene



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 228 632.

Dette er ca kr 34 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt. Beløpet budsjetteres ikke. Samtidig har det vært lavere renter enn forventet i budsjett slik at differansen er mindre enn hva eiendomsskatt i seg selv utgjør.

Kundeutbytte fra Gjensidige utgjør kr 23 938 og fremgår under note for finansinntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 408 912.

Dette er ca kr 262 000 lavere enn budsjettert og har flere årsaker:

- Energi/fyring. Energiprisene var rekordlave i 2020
- Kommunale avgifter. Eiendomsskatt budsjetteres ikke.
- Drift og vedlikehold. Styret budsjetterte med ordinær drift hvor de tok høyde foruforutsette vedlikeholdsbehov.

### Resultat

Årets resultat på kr 643 560 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene utgjorde kr 259 419.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 812 200 og vi anser boligaksjeselskapets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med ordinært løpende vedlikehold av bygården. I dette vedlikeholdet er det bl.a. planlagt å foreta noe vedlikehold på fasade (puss) (allerede utført mot gaten). Det samme gjelder taket i fyrrommet. Ledningen til takrenne må festes på ny. Styret er i en fase med å innhente tilbud for å ta en sjekk av ventiler på varmtvannsrør i kjeller.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 en økning mot 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 14 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 82 AS.

### Lån

Ullevålsveien 82 AS har tre lån i OBOS Banken med flytende rente. To av lånene er tilknyttet IN-ordningen

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 82

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert AS Ullevålsveien 82s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

10 av 31



Uavhengig revisors beretning – AS Ullevålsveien 82



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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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>

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 06. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		300 956	319 091	317 376	297 120
Innkrevde felleskostnader	2	1 927 676	1 815 688	1 877 624	1 920 880
Andre inntekter		0	2 231	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 228 632</b>	<b>2 137 010</b>	<b>2 195 000</b>	<b>2 218 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 717	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-10 198	-13 283	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-44 656	-220 738	-100 000	-135 000
Forsikringer		-196 810	-186 619	-197 000	-211 000
Kommunale avgifter	8	-410 623	-399 203	-335 000	-337 500
Energi/fyring	9	-293 356	-502 161	-550 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 306	-100 217	-104 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-202 919	-220 131	-225 000	-215 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 408 912</b>	<b>-1 788 146</b>	<b>-1 671 000</b>	<b>-1 610 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>819 720</b>	<b>348 864</b>	<b>524 000</b>	<b>607 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>819 720</b>	<b>348 864</b>	<b>524 000</b>	<b>607 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 296	25 703	5 000	0
Finanskostnader	12	-201 456	-245 742	-249 000	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 160</b>	<b>-220 039</b>	<b>-244 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>643 560</b>	<b>128 825</b>	<b>280 000</b>	<b>441 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		643 560	128 825		



Ullevålsveien 82 AS

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 521 804</b>	<b>2 521 804</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		26 367	25 528
Andre kortsiktige fordringer	14	98	2 172
Driftskonto OBOS-banken		136 525	357 939
Sparekonto OBOS-banken		746 877	245 663
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>909 867</b>	<b>631 302</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 431 671</b>	<b>3 153 106</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	132 000	132 000
Annen egenkapital	16, 17	-3 642 122	-4 285 682
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 510 122</b>	<b>-4 153 682</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 712 126	6 971 545
Annen langsiktig gjeld		132 000	132 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 844 126</b>	<b>7 103 545</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		96 372	200 909
Påløpte renter		917	1 452
Annen kortsiktig gjeld	19	378	882
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 667</b>	<b>203 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 431 671</b>	<b>3 153 106</b>
Pantstillelse	20	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021  
Styret i AS Ullevålsveien 82

Paula Kjerstadius/s/

for Ninni Eriksen  
Tor Ivar Grina/s/

Anna K. Harnæs Foss/s/

Jan Wold/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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.



Ullevålsveien 82 AS

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 707 204
Kabel-tv	103 704
Garasje	69 300
Eiendomsskatt	65 668
Kapitalkostnader på IN-lån	249 028
Kapitalkostnader på IN-lån 2	56 116
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 715
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-473
Overført til kapitalkostnader	-300 956
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 945 876</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-18 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 927 676</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 333
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 717</b>

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 198
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 198</b>



Ullevålsveien 82 AS

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 154
Drift/vedlikehold elektro	-8 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 574
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-44 656</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-76 954
Vann- og avløpsavgift	-209 445
Feieavgift	-5 470
Renovasjonsavgift	-119 636
Refundert eiendomsskatt	882
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-410 623</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 134
Fjernvarme	-260 223
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-293 356</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 674
Skadedyrarbeid	-6 566
Driftsmateriell (maling, pensler)	-645
Lyspærer og sikringer	-2 070
Vaktmestertjenester	-122 396
Renhold ved firmaer	-40 050
Andre fremmede tjenester (IN-gebyr)	-8 845
Kontor- og datarekvisita	-190
Trykksaker	-1 780
Andre kontorkostnader	-253
Porto	-1 098
Bankgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-1 913
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202 919</b>



Ullevålsveien 82 AS

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 214
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 938
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>25 296</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-201 456
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-201 456</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	945 554
Kostpris/bokført verdi 2009	656 250
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 601 804</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.220/bnr.88

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	98
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>98</b>

**NOTE: 15**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 528 aksjer à kr 250.

Aksjonærene eier 5 til 24 aksjer hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-4 230 762
Egenkapital fra IN tidligere år	740 825
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-152 185
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 642 122</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Ullevålsveien 82 AS

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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 enkeltleiligheter 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.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 740 758	
Nedbetalt tidligere	881 345	
Nedbetalt i år	106 516	
		-1 752 897

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12: 2,50 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-5 393 438	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	655 626	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	124 825	
Nedbetalt tidligere, IN	564 371	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-4 048 616

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Opprinnelig, 2014

Renter 31.12: 2,50 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-1 567 881	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	452 736	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	28 078	
Nedbetalt tidligere, IN	176 454	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-910 613

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 712 126**



Ullevålsveien 82 AS

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-378
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-378</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 712 126
Bregnede IN-forpliktelser	588 640
<b>TOTALT</b>	<b>7 300 766</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 601 804
Tomt	920 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 521 804</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret kan kontaktes både på e-post: [ullevalsvn82@styrerommet.no](mailto:ullevalsvn82@styrerommet.no)  
Post kan legges i styreleders postkasse om ønskelig.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vaktmester

Vaktmester Bygårdservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 905 20 631.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Boligaksjeselskapet har fire garasjeplasser, beboere som ønsker leie garasje kan ta kontakt med styret. Alle plassene er per april 2021 utleid.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret.

Skilt kan bestilles av eier hos Norsk Skilt Graving i Hegdehaugsveien 6, 0167 Oslo. Tlf. 22 11 13 90, faks.22 20 55 93. Postkasseskilt: 5cm\*7,9cm. Skilt calling: 5,5cm\*1,5cm.

### Bokstavtavle

Kontakt styreleder for korrigerende av tavlene i oppgangene.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54056303. 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](mailto: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.

Boligselskapet har avtale med Fagerborg Installasjon AS om internkontroll av el-anlegg i fellesområdene.

## **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.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ullevålsveien 82 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Ullevålsveien 82 AS

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Rørforying av bunnledning
2017 - 2018	Nye miljøskap (renovasjon). Ny standplass.
2017	Utbedret varmekabler i taknedløp mot Ullevålsveien
	Byttet alle pulverapparat i fellesareal
2015	Maling av deler av bakgård
2012 - 2013	Fasaderehabilitering
2011 - 2012	Fjerning av oljefyr. Bytte til fjernvarme
2010 - 2011	Installert brannvarslingsanlegg
2009 - 2010	Skiftet inngangsdører til leilighetene



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000 og gjelder for perioden 2020/-21.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 5

## Oppføring av trampoline i bakgården

**Forslag fremmet av:** Christina Five (82 A) og Peder Lykke (82 B)

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi foreslår å sette opp en trampoline i bakgården. Det er mange små og store barn i Ullevålsveien 82 som vil ha stor glede av en trampoline. Med vei på alle kanter er det bra for både foreldre og barn at de kan leke trygt og trafiksikkert i bakgården.

Vi ønsker at bakgården er et sted for alle beboerne i gården. For tiden er det generelt lite aktivitet i bakgården og vi synes det hadde vært fint å få utnyttet hagen mer til lek for de små og mer fellesskap for resten av oss.

Forutsetningene for å sette opp en trampoline er at det ikke skaper unødvendig bråk for beboerne. Det bør være klare tider for når trampolinene kan brukes. Dette kan diskuteres nærmere, men den skal ikke brukes tidlig på morgenen eller sent på kvelden, vi foreslår eksempelvis at trampolinen ikke kan brukes før 10:00 eller etter 20:00.

Det er også en forutsetning at trampolinene brukes på eget ansvar, og at sameiet ikke er ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Vi har sett på ulike plasseringer av trampolinen og kommet frem til at den vil være til mins sjenanse hvis den settes i hjørnet ved søppelkassene, omtrent der båten nå står. Båten foreslås flyttet noe lenger frem slik at den vil stå foran trampolinen og «gjerde den inn». Vi ser for oss en trampoline på 4 – 4,3 m i diameter. Trampolinen skal ikke dekkes av felles midler, det er de husstandene som ønsker å bruke trampolinene som vil gå sammen for å kjøpe den.

### Styrets innstilling

Flertallet var positive ved styrets behandling av forslaget. Trampoline er bra for barn i alle aldre. Trampoline gir sansemotoriske stimulerings effekter, og økt kroppskontroll. Man trener ankel, kne, hofter og rygg og det gir utholdenhet og styrke.

### Forslag til vedtak

Boligaksjeselskapet tillater at de beboere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en trampoline får anledning til å montere denne i bakgården for egen regning. Styret er ansvarlig for å regulere bruken i husordensreglene, dette med tanke på støy.



Sak 6

## **Oppgradering av bakgården**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppgradere bakgården. Bakgården har stort potensiale og den skal være tilpasset alle brukere i gården.

Vi ønsker å gjennomføre arbeider som inkluderer sykkelstativ, lekestativ, sittegrupper, "platting", beplantning, gjerde mot nabogård, belysning og drenering av siste del mot bygget som ikke er gjort.

Vi vil søke kommunen om tilskudd til sykkelstativ.

Vi vil innhente tilbud fra en anleggsgartner/ landskapsarkitekt som kan bidra med en helhetlig plan for oppgradering av bakgården.

Styret ber GF om fullmakt til å igangsette tiltak når planen er utarbeidet innenfor en kostnadsramme på inntil kr 250 000 som hentes fra oppsparte midler.

Resterende dreneringsarbeider blir naturlig å se i sammenheng med dette tiltaket.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å benytte anleggsgartner og gjennomføre en oppgradering av bakgård som beskrevet i forslaget, med en kostnadsramme på kr 250 000. Resterende dreneringsarbeider vil gjennomføres i sammenheng med disse tiltakene (går utenom bakgården sin kostnadsramme).



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Tor Ivar Grina**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anders Waltila**

**Paula Kjerstadius**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Rannveig Sørskaar**

**Siri Rossing Larsen**



Sak 8

**Valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem** Velges for 1 år

**Christina Kullman F. Berg**

**Ingrid Hannisdahl Ytreland**

**Peder Lykke**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.