



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 509 128	6 916 470
Sum inntekter		7 509 128	6 916 470
Kostnader			
Lønnskostnad		360 309	755 365
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		206 873	22 795
Annen driftskostnad		7 977 147	9 429 465
Sum kostnader		8 544 329	10 207 625
Driftsresultat		-1 035 201	-3 291 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 925	9 997
Sum finansinntekter		2 925	9 997
Annen finanskostnad		824 291	852 960
Sum finanskostnader		824 291	852 960
Netto finans		-821 366	-842 963
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 856 567	-4 134 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 856 567	-4 134 118
Årsresultat		-1 856 567	-4 134 118
Totalresultat		-1 856 567	-4 134 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 856 567	-4 134 118
Sum overføringer og disponeringer		-1 856 567	-4 134 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 089 000	5 089 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		383 757	230 866
Sum varige driftsmidler		5 472 757	5 319 866
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 473 157	5 320 266
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	78 445
Andre fordringer		245 883	213 148
Sum fordringer		245 953	291 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 890	393 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 890	393 542
Sum omløpsmidler		739 843	685 135
SUM EIENDELER		6 213 000	6 005 401



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 627 236	28 770 670
Sum opptjent egenkapital		-30 627 236	-28 770 670
Sum egenkapital		-30 519 236	-28 662 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 713 790	30 481 379
Øvrig langsiktig gjeld		3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld		35 739 890	33 507 479
Sum langsiktig gjeld		35 739 890	33 507 479
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 844	5 512
Leverandørgjeld		876 612	1 001 950
Skyldige offentlige avgifter		2 140	11 177
Annen kortsiktig gjeld		109 751	141 952
Sum kortsiktig gjeld		992 346	1 160 591
Sum gjeld		36 732 236	34 668 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 213 000	6 005 401



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672660

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: 01.01.2020 - 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2021

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: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 509 128	6 916 470
Sum inntekter		7 509 128	6 916 470
Kostnader			
Lønnskostnad		360 309	755 365
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		206 873	22 795
Annen driftskostnad		7 977 147	9 429 465
Sum kostnader		8 544 329	10 207 625
Driftsresultat		-1 035 201	-3 291 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 925	9 997
Sum finansinntekter		2 925	9 997
Annen finanskostnad		824 291	852 960
Sum finanskostnader		824 291	852 960
Netto finans		-821 366	-842 963
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 856 567	-4 134 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 856 567	-4 134 118
Årsresultat		-1 856 567	-4 134 118
Totalresultat		-1 856 567	-4 134 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 856 567	-4 134 118
Sum overføringer og disponeringer		-1 856 567	-4 134 118



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

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

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		383 757	230 866
---	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler		5 472 757	5 319 866
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

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

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

Sum anleggsmidler		5 473 157	5 320 266
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Kundefordringer		70	78 445
-----------------	--	----	--------

Andre fordringer		245 883	213 148
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		245 953	291 593
----------------	--	---------	---------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 890	393 542
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 890	393 542
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		739 843	685 135
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 213 000	6 005 401
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	30 627 236	28 770 670
Sum opptjent egenkapital	-30 627 236	-28 770 670
Sum egenkapital	-30 519 236	-28 662 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 713 790	30 481 379
Øvrig langsiktig gjeld	3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld	35 739 890	33 507 479
Sum langsiktig gjeld	35 739 890	33 507 479
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 844	5 512
Leverandørgjeld	876 612	1 001 950
Skyldige offentlige avgifter	2 140	11 177
Annen kortsiktig gjeld	109 751	141 952
Sum kortsiktig gjeld	992 346	1 160 591
Sum gjeld	36 732 236	34 668 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 213 000	6 005 401



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

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:
1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærer i Øvre Ullern Boligselskap AS

Digital generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS avholdes med oppstartdato 25.06.2021 og avsluttes 03.07.2021

Grunnet Corona-viruset avholdes årets generalforsamling digitalt. Dere vil motta en SMS med en link til det digitale årsmøtet. Trykk på linken og følg instruksjonene videre.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir. Papirbaserte stemmesedler kan leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering. Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Vi foretrekker at alle stemmer digitalt. Dersom det ønskes å stemme per hånd, så følger instruksjer på siste side.

Innkallingen er vedlagt og denne vil også være synlig i den digitale modulen. Revisjonsberetning vil bli lastet opp på den digitale modulen slik at den er synlig for alle når møtet åpner.

I dette dokumentet finner du først en beskrivelse om hvordan styret skal arbeide, og en redegjørelse om vårt boligsameie. Så vår årsrapport, styrets arbeid, generell informasjon om boligsameiet, regnskapet, budsjettet for 2021 samt fastsettelse av styrets honorar, og valg av tillitsvalgte. En kort årsrapport gir en oversikt over hva som har skjedd i løpet av det siste året.

Hvem kan delta på generalforsamling?

Alle aksjonærer har rett til å delta i generalforsamling, og har stemmerett.



Innkalling til generalforsamling

Digital generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS avholdes med oppstartdato
25.06.2021 og avsluttes 03.07.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en møtedeltaker som protokollvitne
Styret foreslår: Elsa Hanna Maria Ohvo og Stig Muan

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelsen NOK 225 000 - slik vedtatt i 2018 og senere – foreslås opprettholdt.
Styret fordeler selv beløpet som styrevedtak.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nedsettelse av aksjekapitalen

6. VALG AV TILLITSVALGTE (se innstilling fra valgkomiteen s. 21)

- A) valg av nestleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år

7. Valg på valgkomite

Styrets forslag: Nåværende komite med Gudveig Møller og Camilla Kopperud
gjenvelges

Oslo, 10.6.2021
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Petter Øya Anders Engebakken Thomas Nærvig
Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Petter Øya	Silurveien 35
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
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. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 134 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 1 - 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.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Ullern Boligselskap AS har 1 fast ansatt, styresekretær ca.10 timer i måneden.



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.

Styrets arbeid

Det har vært et annerledes år også for styret samlet i ØUBS. Det har vært vanskelig å avholde fysiske styremøter, men vi har vært så heldige å få låne møterom i Ullern Hage hvor både størrelse og ventilasjon har gjort det mulig for oss å gjennomføre noen fysiske møter. Eller har vi hatt møter ute både høsten 2020 og vår/sommer 2021.

Styret har hatt 8 styremøter, både fysiske og digitale. Sett i lys av alle restriksjoner og karantener har det vært vanskelig å gjennomføre ordinære møter, men vi har hatt utstrakt e-postutveksling samt mindre samlinger ute underveis i året når fysiske styremøter ikke har latt seg gjennomføre. Styreleder takker nestleder for et særdeles godt samarbeid, noe som har gjort våre mål gjennomførbare.

Med en god planlegging fra styreperioden 2019/2020 – en kortsiktig vedlikeholdsplan som styret satte et mål å gjennomføre om mulig i løpet av 3 – 5 år (begynte i 2018), og et styre som arbeidet godt sammen, har utrolig mye blitt gjennomført tross de spesielle forhold. Vi håper alle aksjonærer er fornøyde også etter årets arbeid. Styret takker aksjonærene for godt samarbeid og den høye prosent av dere som aktivt bruker Vibbo. Dette letter kommunikasjonen mellom alle.

- Det har ikke vært gjennomført dugnader, men container og rydding i kjellere ble gjennomført både høst 2020 og vår 2021.
- Vaktmester sa opp kontrakten med tjenesteleiligheten og flyttet ut 1. juli 2020. Det ble vurdert at det er fornuftig å selge leiligheten, enstemmig styrevedtak. Leiligheten har ingen aksje pr i dag, slik at vi må foreta en aksjeemisjon. OBOS har ikke kapasitet til å hjelpe oss, styret vedtar å engasjere adv. C R. for å gjennomføre dette.
- Ex ordinær generalforsamling blir holdt i mai 2021. Leiligheten skal selges. Protokoll fra ex ordinær generalforsamling ligger på Vibbo
- I februar 2021 må vi igjen bytte forvaltningskonsulent. Det er tungt å jobbe med OBOS. De har ikke vært på kontoret siden mars 2020. Ingen møter med disse, hverken digitalt eller fysisk. Styret vil bemerke dette, da det påfører spesielt leder og nestleder en mye større arbeidsbelastning daglig.
- Sommer 2020 ble glassfibertanken nødvendig renset og 8000 bioolje til fyring fylt. Dette er reservefyringsolje om strømmen faller ut. Biooljen levert fra oljefirma ECO 1.(til orientering)
- De sanitære forholdene på hyblene er under enhver kritikk. I januar 2021 ble det totalrenovert – enkelt men ordentlig. Nytt sluk, pigget opp, lagt membran alt etter forskriftene. Dokumentasjon fra Elsmark Mur & Puss. Den tomme vaktmesterleiligheten ble brukt med provisorisk dusj og toalett under byggeprosessen.
- Fortsettelse av påbegynt vedlikehold fra vår 2020. Planen var 5 gavler. Grunnet Corona og kapasitet til å ta litt ekstra er ytterligere 2 gavler fullført. Dette er svært



viktig, det er grunnen til at det kan registres saltutslag på veggene på blokkene pga fukt fra taket.

- Maling og reparasjoner av de små murene mellom rekkehusene er påbegynt. Mange tatt høsten 2020, vi fortsetter i 2021. Enkelte i dårlig forfatning.
- Lys lagt langs muren ned stikkveien til Geologsvingen 49 - 53 Det var særdeles mørkt i denne stikkveien og det har vært bedt om lys i flere år. Det er blitt vellykket.
- Nye lamper med led-pærer fullført langs nedre stikkvei. Det er satt opp måler til disse i sikringsskapet til Garasjelag 2, for boligselskapets belysning.
- I traktorgarasjen nede i dalen er også sikringer og sikringsskap erstattet. Det er søkt etter jordfeil på lyskasterne der nede, utbedret.
- Gangveien inntil Silurveien 19 og 21 ble gravd opp høst 2020. Ny varmematte erstatter den gamle. Ny asfalt lagt på.
- Ny infrastruktur og opplegg for ladere er lagt i Geologsvingen ved barnehagen, dette har vært i drift siden august 2020. Styret arbeider med å planlegge flere ladeplasser, samt flere parkeringsplasser for fremtiden.
- Nye sikringsskap i G2 og G6, samt planlagt i G8.
- Nyeste sykkelbod ved Silurveien 19 er innredet med sykkelstativer høsten 2020. Vellykket. Tilsvarende skal gjøres i sykkelbodene som er i garasjelag 1. Dette blir løpet av sommer 2021.
- Telia/GET fullførte arbeidet med installering og bytting til ny fiberteknologi i mars 2021. Boligselskapet har fått høyere hastighet på internett og mer stabilitet, til samme pris. Dette var et generalforsamlingsvedtak.
- Rørinspeksjon med foto gjennomført både i blokker og rekkehus høst 2020. Dette førte til at det ble gjennomført en vedlikeholds spyling i alle enheter vår 2021 (uke 23) – restspyling der man ikke kom inn blir i uke 25. Fullstendig rapport kommer etter det. Firma Gravco gjennomførte dette. Vi ser at det var viktig å ha vedlikehold av rørene. Det anbefales å gjøre dette hvert 3 – 5 år. Det settes på fremtidig kortsiktig vedlikeholdsplan.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 509 128,- mot budsjett 7 570 000,-. Driftsinntekter iht. prislisen, og det mindre avviket skyldes en kreditering ifb. parkering. Se note 3 for mer informasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 544 329,- mot budsjett 7 145 000,-. Avviket skyldes hovedsakelig høye vedlikeholdskostnader. Det ble brukt en del på utbedring av gavler samt. infrastruktur for el-bil lading.
Enkelte kostnader er noe mer spesifisert under på s.18

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 856 567,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 252 503. Styret har vurdert ulike tiltak, ettersom man bør jobbe mot positive disponible midler. Årsaken til at disse har blitt negative er pga. høye kostnader i 2020. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Ellers 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 980 000 til totalt vedlikehold i 2021. Nærmere spesifisert vil salg av vaktmesterleiligheten være en vesentlig inntektspost.

- Vaktmesterleilighet **salg**, forsiktig antydnet inntekt NOK 3 250 000

Her følger nærmere spesifisert planlagt og nødvendig vedlikehold ut 2021:

- Reparasjon av takvinduer i blokkene og også rekkehus
- De siste gavlene på blokkene. 5 stykker skal gjenstå.
- Overheng over vinduene flere steder på langblokken (Silurveien) siger. Må skiftes. «Broen» til dette prefabrikeres og settes opp.
- Murene i hagene mellom rekkehusene må istandsettes.
- Utbedring etter EL-kontroll

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 omtrent samme energikostnader som regnskap 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til 260 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

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 at felleskostnader kun indeksjusteres, 2% fra 01.08.2021

Ellers 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Ullern Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 avvirket.

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>

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XCYMY-OITBG-OLKZD-SXZXS-OIHGL-0A7IG



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 507 330	6 679 414	7 453 000	7 611 400
Andre inntekter	3	1 798	237 056	117 000	3 486 700
SUM DRIFTSINTEKTER		7 509 128	6 916 470	7 570 000	11 098 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-135 309	-530 365	-579 000	-30 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Avskrivninger	19	-206 873	-22 795	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 780	-11 023	-25 000	-15 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-194 425	-188 945	-195 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-63 215	-127 645	-100 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-3 318 532	-4 668 248	-1 640 000	-1 980 000
Forsikringer		-257 018	-229 205	-250 000	-260 500
Kommunale avgifter	9	-1 226 533	-1 136 642	-1 220 000	-1 249 364
Vaskeri	10	-48 777	-53 628	-50 000	-20 000
Andre anlegg	11 12	0	0	0	0
Parkeringsplasser		0	-22 086	-10 000	0
Energi/fyring		-762 447	-1 415 561	-1 200 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-737 293	-718 324	-750 000	-750 000
Andre driftskostnader	13	-1 346 127	-798 158	-901 000	-1 392 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 544 329	-10 207 625	-7 145 000	-7 090 164
DRIFTSRESULTAT		-1 035 201	-3 291 155	425 000	4 007 936
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	2 925	9 997	0	0
Finanskostnader	15	-824 291	-852 960	-1 080 000	-705 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-821 366	-842 963	-1 080 000	-705 000
ÅRSRESULTAT		-1 856 567	-4 134 118	-655 000	3 302 936
Overføringer:					
Udekket tap		-1 856 567	-4 134 118		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering	17	1 264 000	1 264 000
Tomt		466 000	466 000
Leiligheter/lokaler	18	14 000	14 000
Andre varige driftsmidler	19	383 757	230 866
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 473 157	5 320 266
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49 702	22 048
Kundefordringer		70	78 445
Forskuddsbetalte kostnader		187 316	191 100
Andre kortsiktige fordringer	20	8 865	0
Driftskonto OBOS-banken		407 298	356 569
Skattetrekkkonto OBOS-banken		720	15 355
Sparekonto OBOS-banken		76 535	5 706
Innestående i andre banker		9 337	15 911
SUM OMLØPSMIDLER		739 843	685 135
SUM EIENDELER		6 213 000	6 005 401
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	21	108 000	108 000
Udekket tap	22	-30 627 236	-28 770 670
SUM EGENKAPITAL		-30 519 236	-28 662 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	23	32 713 790	30 481 379
Borettsinnskudd	24	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 739 890	33 507 479
KORTSIKTIG GJELD			



Forskuddsbetalte felleskostnader		100 698	78 345
Leverandørgjeld		876 612	1 001 950
Skyldige offentlige avgifter	25	2 140	11 177
Påløpte renter		3 844	5 512
Annen kortsiktig gjeld	26	9 053	63 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		992 346	1 160 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 213 000	6 005 401

Pantstillelse	27	35 706 051	32 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.06.2021

Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell

Petter Øya

Anders Engebakken

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.

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 519 884
Lån	1 215 552
Oppvarming	986 568
Barnehage	240 000
Trappevask	239 904
Leie hybel	104 612
Parkering	93 875
Eiendomsskatt	85 156
Vaktmesterleil.Leie	31 392
Ventilasjon	21 587
Tillegg hus	5 832
Tillegg Inngang	816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 545 178

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Oppvarming	-4 428
Hybel Leie tidl.år	-6 024
Vaktmesterleil.Leie	-15 696
Leie hybel	-10 524
Trappevask	-1 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 507 330

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsplasser	-11 353
Garasjer	7 200
Automatpenger	23 899
Elbil	49 202
Korrigeringer på reskonto	50
Parkering, kreditert tidligere års inntekt	-67 200
SUM ANDRE INNTEKTER	1 798

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-76 740
Annen lønn, ikke feriepenges	-72
Påløpte feriepenges	-10 390
Fri bolig	-49 326
Naturalytelser speilkonto	49 326
Arbeidsgiveravgift	-50 013



Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 870
Pensjonskostnader	-6 111
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Refusjon sykepenger	10 575
Bedriftshelsetjeneste	-4 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-135 309

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 2019/2020, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 780.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 761
Andre konsulenthonorarer	-16 079
SUM KONSULENTHONORAR	-63 215

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Guttorm Hoff AS	-504 790
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-504 790
Drift/vedlikehold bygninger	-1 286 028
Drift/vedlikehold VVS	-73 112
Drift/vedlikehold elektro	-1 045 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-343 117
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 181
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 830
Egenandel forsikring	-31 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 318 532

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-85 241
Vann- og avløpsavgift	-751 803
Feieavgift	-12 651
Renovasjonsavgift	-383 213
Refusjon eiendomsskatt	6 375
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 226 533

NOTE: 10

VASKERIREGNSKAP

Underskudd tidl.år	-135 736
Automatpenger (kto 3614)	23 899
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-48 777
Resultat - underskudd	-160 614

NOTE: 11

BRENSELREGNSKAP

Overskudd tidl.år	1 326 923
Innbetalt (kto 3600 LB 004)	986 568
Driftskostnader (kto 6608)	-
Olje (kto 627)	-513 534
Resultat - overskudd	1 799 957

NOTE: 12

TRAPPEVASK

Overskudd tidl.år	18 711
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	239 904
Kostnad renhold (ord. fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-176 115
Resultat - overskudd	82 500

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Diverse leiekostnader/leasing	-138 362
Verktøy og redskaper	-45 719
Driftsmateriell	-13 505
Vaktmestertjenester	-868 106
Renhold ved firmaer	-238 705
Kontor- og datarekvizita	-1 904
Trykksaker	-2 366
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-271
Andre kontorkostnader	-6 180
Telefon/bredbånd	-7 132



Telefon, annet	-1 590
Porto	-3 101
Drivstoff biler, maskiner osv.	-377
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 806
Bilgodtgjørelse	-469
Reisekostnader	-114
Bank- og kortgebyr	-6 418
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 346 127

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57
Renter bank	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 091
SUM FINANSINTEKTER	2 925

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-682 266
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 746
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-124 124
Renter på leverandørgjeld	-620
Andre rentekostnader	-6 535
SUM FINANSKOSTNADER	-824 291

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**LELIGHETER/LOKALER**

Kostpris/bokført verdi aktivert byggeprosjekt	1 264 000
SUM REHABILITERING II	1 264 000

NOTE: 18**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet, leieobjekt 10050	14 000
SUM LEILIGHETER	14 000

**NOTE: 19****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-50 106	
Avskrevet i år	-14 665	8 556
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-25 474	
Avskrevet i år	-8 130	7 046
El-anlegg		
Tilgang 2019	79 969	
Tilgang 2020	39 139	
Avskrevet i år	-39 703	79 405
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	112 500	
Tilgang 2020	320 625	
Avskrevet i år	-144 375	288 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		383 757
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-206 873

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Elbil	6 865
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 865

NOTE: 21**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: 22**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.

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: 23

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 300	
Nedbetalt tidligere	-2 115 028	
Nedbetalt i år	267 589	
		-27 007 739

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,30 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2019	-3 212 506	
Nedbetalt tidligere	6 455	
Nedbetalt i år	3 206 051	
		0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

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

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

NOTE: 24

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 026 100
SUM BORETTSSINNSKUDD	-3 026 100

**NOTE: 25****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-720
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 420
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 140

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 053
Midlertidig deposita	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 053

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	3 026 100
Pantelån	32 713 790
TOTALT	35 739 890

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

Bygninger	3 345 000
Tomt	466 000
TOTALT	3 811 000

Styrets supplerende kommentarer til enkelte av notene:**NOTE 2**

«Reduksjon grunnet tomme leieforhold» er fratrukk i enkelte poster som alle relaterer seg i vaktmesterleiligheten som ikke har vært i bruk siden 01.07.2020. Det som skulle vært fakturert for bruk av leiligheten – slik som for alle andre aksjonærer – er her spaltet på de forskjellige faktureringsenheter som trappevask og oppvarming. Dette gjelder også for hyblene i en periode.

NOTE 3

Beløpene relaterer seg til overgangen 2019-2020, hvor inngående fakturaer og betaling av disse kom noe i utakt med budsjettallene som var festet til de enkelte år.

NOTE 4

Tallene budsjettet for år 2020 er høyere enn utgiftene på disse poster pga vaktmesters sykefravær.

NOTE 7

Juridisk og administrativ bistand gjennom OBOS for 2020 ble noe mindre enn budsjettet. Dette er en post man aldri kan være sikker på sluttstørrelsen av hvert år.

**NOTE 8**

Styret har ved tidligere generalforsamlinger og orienteringer tydelig gitt uttrykk for manglende vedlikeholdsutgifter og nødvendige investeringer i en tidligere årrekke. I år 2019 gikk det med 4 668 248, i år 2020 ble det 3 318 532. Det betyr at det i 2020 ble brukt ca. 1,3 millioner mindre enn året før, men likevel ca. 1,2 millioner mer enn budsjettet. Hovedpostene her er «Drift/vedlikehold elektro» og «Drift/vedlikehold av bygninger». Det å gå ut over budsjettet var uomgjengelig av HMS-forhold, EL-sikkerhet og bygningssikkerhet (eksempelvis nye gavler).

NOTE 11

Ubalanse mellom kostnader i prene 2019 og 2020, i dette også innkjøp og forbruk av fyringsolje kontra strøm har medført et regnskapsmessig overskudd. De endringer av EL-infrastruktur omtalt i note 8, har også medført lavere pris på levert strøm til oppvarming.

Styret gjør oppmerksom på at vaktmesterleiligheten vil bli solgt innen utgangen av august 2021. Vi har hatt flere meglere til å vurdere leiligheten, også en uavhengig takstmann har vurdert leiligheten med feil og mangler. Rapport foreligger.

Styret har ikke avgjort hvilken megler som skal få oppdraget, vi har også våre betingelser til megler og måten den blir solgt på i forhold til aksje. Dette er allerede avklart med revisor i BDO.

Styret vil vurdere om leiligheten skal selges slik den er nå – totalrehabilitering nødvendig «as it is», eller ta imot et godt tilbud på rehabilitering til 2020-standard før salg. Uansett hvilken løsning som velges mener styret at en netto fortjeneste bør være 3,5 mill.

Dette vil være friske penger til selskapets egenkapital.



Nedsettelse av aksjekapitalen

I det digitale ekstraordinære årsmøtet avholdt 3. til 11. mai ble det vedtatt å nedsette aksjekapitalen med kr. 800 fra kr. 108.000 til kr. 107.200. Begrunnelsen er, som redegjort for i innkallingen, at det i selskapets regnskap er det bokført 135 aksjer à kr. 800, til sammen kr. 108.000. Det skal være én aksje knyttet til hver bolig, men det er bare 134 boliger som er tilknyttet aksjonærforhold. Det er altså én aksje (aksje nr. 1) som er «uten bolig». Den korrekte aksjekapitalen skal derfor i realiteten være kr. 107.200 fordelt på 134 aksjer, og at én aksje ikke er reell. Forklaringen på feilen ligger langt tilbake i tid, antakelig helt tilbake da selskapet ble stiftet. Mest sannsynlig har det vært en feilføring i den opprinnelige aksjeeierboken, slik at dette ikke har vært en reel, bindende aksjetegning. Styret foreslår at feilen rettes ved at én aksje slettes og at aksjekapitalen nedsettes med kr. 800 fra kr. 108.000 til kr. 107.200 fordelt på 134 aksjer à kr. 800.

Som hjemmel for nedsettelsen ble anført aksjeloven § 2-10 (3). Da nedsettelsen skulle registreres i Foretaksregisteret, var registeret uenig i at den nevnte bestemmelsen kan anvendes. Det betyr at nedsettelsen må forankres i aksjeloven § 12-1. Dette krever et nytt vedtak, hvorfor saken forelegges årsmøtet på nytt.

Styret foreslår at nedsettingsbeløpet på kr. 800 anvendes til avsetning til fond som kan brukes etter årsmøtets nærmere beslutning, jf § 12-1 nr. 1 (dekning av tap). Nedsettelsen skjer ved innløsning av aksje nr. 1. Selskapets årsregnskap for 2020, som godkjennes i dette årsmøtet, legges til grunn.

Forslag til vedtak:

Selskapets aksjekapital nedsettes med kr. 800 fra kr. 108.000 til kr. 107.200.

Selskapets vedtekter § 3 endres til følgende ordlyd: Aksjekapitalen er kr. 107.200,- fordelt på 134 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL GENERALFORSAMLINGEN 2021

Valg av styre

I 2021 skal det velges nestleder, to styremedlemmer og et varamedlem. 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 - ikke på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – på valg, ønsker gjenvalg

Styremedlem: Thomas Nærvig Olsen, Geologsvingen - ikke på valg

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

Styremedlem: Petter Øya, Silurveien 35 – tar ikke gjenvalg

Varamedlem: Cecilie Eskild – på valg, ønsker gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – gjenvelges for to år

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

Styremedlem: Magnar Kolbjørnsgard (ny) Silurveien 23 – velges for to år

Varamedlem: Cecilie Eskild – gjenvelges for et år

Magnar Kolbjørnsgard er 27 år og flyttet til borettslaget i mars 2021. Han er utdannet siviløkonom med fordypning innen intern styring og kontroll, finansregnskap og operasjonell planlegging. Jobber til daglig som konsulent i PA Consulting, hvor han i hovedsak jobber med kunder innenfor offentlig sektor. Han kan bidra med økonomisk-administrative kompetanse, samt et nytt friskt blikk på saker og representere unge nye beboere.

Camilla Kopperud

Gudveig Møller



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styrommet har e-post styret@oubs.no. Kortere meldinger kan også nå sendes på VIBBO.no. Disse kommer til styret som mail.

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.

Vaktmester

Boligselskapet benytter firma Vaktmester Andersen. Den daglige drift og melding til styret om hva som er behov for i forbindelse med løpende vedlikehold ivaretas av vaktmester André Munoz i ca. 60% stilling fra Firma Vaktmester Andersen as. Dette i henhold til stillingsbeskrivelse og frekvensplan. André er vår faste vaktmester, han er her noe hver dag. Tirsdager hele dagen. Han begynner tidlig fra ca 06:00 og kan nås på telefon og e-post. Mail og telefon til vaktmestervikar finnes på Vibbo.

Her er e-posten hans: andre.munoz@vaktmesterandersen.no og mobil 466 37 787

Vaktmesterkontoret/ styrommet har adresse Silurveien 31. Det selges vaskekort etter avtale. Inntil videre er det styreleder eller en fra styret som tar seg av dette. I Silurveien 31 ligger også boligselskapets fellesvaskeri.

Vår tidligere vaktmester Arvid Smørholm slutter hos oss pr.1.august 2021

Parkering

Aksjeselskapet har 77 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet, hvorav 22 med strøm. Det er opparbeidet 6 felles ladere i svingen i Geologsvingen ved nedkjøring til Geologsvingen 61. Her er plassen gratis, man lader på egen ladebrikke eller mobilapp. Vi benytter Charge 365 som leverandør den enkelte får faktura på strøm for dette direkte i posten. Dette er imidlertid ingen parkeringsplass, da må man ha en annen fast plass eller stå på offentlig vei.

De som ønsker parkeringsplass kan kontakte styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styreleder evt nestleder. Skilt til postkasse bestilles av den enkelte fra Posten.no – se link i Vibbo.

Skilt til ringeklokke på ringetablå – henvendelse styret på e-post eller Vibbo.

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. Søknad om utleie/bruksoverlating sendes styret.

Energimerking

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



Deltagelse på digitalt generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på www.vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7388 **Selskapsnavn** Øvre Ullern Boligselskap AS

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt, eller vil avgi, digital stemme på www.vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Konstituering

Valg av protokollvitner: Elsa Hanna Maria Ohvo og Stig Muan

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer (225 000,-)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Nedsettelse av aksjekapital og vedtektsendring

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Anders Engebakken (1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Magnar Kolbjørnsgard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Cecilie Eskild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomite

Styrets forslag: Nåværende komite med Gudveig Møller og Camilla Kopperud gjenvelges.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.