



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 642 027	1 971 540
Sum inntekter		2 642 027	1 971 540
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 380 988	1 416 969
Sum kostnader		1 489 383	1 525 364
Driftsresultat		1 152 644	446 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 934	491
Sum finansinntekter		2 934	491
Annen finanskostnad		503 850	332 497
Sum finanskostnader		503 850	332 497
Netto finans		-500 916	-332 006
Resultat før skattekostnad		651 728	114 170
Årsresultat		651 728	114 170
Totalresultat		651 728	114 170
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 728	114 170
Sum overføringer og disponeringer		651 728	114 170



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		978 128	978 128
Sum varige driftsmidler		978 128	978 128
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		978 128	978 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	
Andre fordringer		24 305	59 476
Sum fordringer		26 399	59 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 143	212 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 143	212 940
Sum omløpsmidler		630 542	272 416
SUM EIENDELER		1 608 670	1 250 544

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 950 058	7 601 787
Sum opptjent egenkapital		-6 950 058	-7 601 787
Sum egenkapital		-6 835 558	-7 487 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 176 036	8 571 139
Sum annen langsiktig gjeld		8 176 036	8 571 139
Sum langsiktig gjeld		8 176 036	8 571 139
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 206	2 396
Leverandørgjeld		129 022	126 824
Annen kortsiktig gjeld		57 964	37 472
Sum kortsiktig gjeld		268 192	166 692
Sum gjeld		8 444 228	8 737 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 608 670	1 250 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408479

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 642 027	1 971 540
Sum inntekter		2 642 027	1 971 540
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 380 988	1 416 969
Sum kostnader		1 489 383	1 525 364
Driftsresultat		1 152 644	446 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 934	491
Sum finansinntekter		2 934	491
Annen finanskostnad		503 850	332 497
Sum finanskostnader		503 850	332 497
Netto finans		-500 916	-332 006
Resultat før skattekostnad		651 728	114 170
Årsresultat		651 728	114 170
Totalresultat		651 728	114 170
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		651 728	114 170
Sum overføringer og disponeringer		651 728	114 170



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		978 128	978 128
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		978 128	978 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	
Andre fordringer		24 305	59 476
Sum fordringer		26 399	59 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 143	212 940
Sum omløpsmidler		630 542	272 416
SUM EIENDELER		1 608 670	1 250 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 950 058	7 601 787
Sum opptjent egenkapital	-6 950 058	-7 601 787
Sum egenkapital	-6 835 558	-7 487 287
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 176 036	8 571 139
Sum annen langsiktig gjeld	8 176 036	8 571 139
Sum langsiktig gjeld	8 176 036	8 571 139
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 206	2 396
Leverandørgjeld	129 022	126 824
Annen kortsiktig gjeld	57 964	37 472
Sum kortsiktig gjeld	268 192	166 692
Sum gjeld	8 444 228	8 737 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 608 670	1 250 544



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5291
Ullevålsveien 107 AS



Velkommen til generalforsamling i Ullevålsveien 107 AS

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

Dato for generalforsamlingen:

6. mai 2024 kl. 18:30, Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Hvis du ikke har anledning til å delta på møtet kan du signere over stemmen din til en annen person som stiller på møtet, eller til en i styret. Vi godkjenner her epost eller sms med beskjed om hva du ønsker å stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra styret - Tilføyelse under punkt 6 i husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullevålsveien 107 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Tone Alexandra S. Larsen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen, og navngis i protokollen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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. 5291 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt for å ta høyde for den generelle prisveksten i samfunnet. Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 110.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110.000 NOK



Sak 7

Sak fra styret - Tilføyelse under punkt 6 i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker følgende tekst som tillegg til punkt 6 i husordensreglene:
"Beboerne skal holde brannbalkongene fri for snø og is."

Punkt 6 vil dermed bli stående følgende, med ny bestemmelse i kursiv:

6. Brannvesenet krever at brannbalkongene skal ha fri ferdsel. Stoler og bord må kunne fjernes eller klappes sammen når de ikke er i bruk.

- Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. fra brannbalkongene er ikke tillatt.
- Blomsterkasser og -krukker skal henge på innsiden av brannbalkongene.
- Brannbalkongene skal ikke brukes som festareal.
- Røyking på brannbalkongene må gjøres så langt fra naboens vindu/dør som mulig. Man kan kun benytte den del av brannbalkongen som er rett utenfor egen leilighet.
- Alle sluk på balkongene må holdes åpne.
- *Beboerne skal holde brannbalkongene fri for snø og is.*

Styrets innstilling

Foreslått tekst legges til punkt 6 i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Foreslått tekst legges til punkt 6 i husordensreglene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Line Merete Lund

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Sviland
- Yngvild Storli



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar M. Henriksen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabeth Sjøli
- Henrik Izzet Thommesen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Alexandra S. Larsen	Maria Dehli Vei 35
Styremedlem	Darjan Klingenberg Kovacic	Knausveien 4
Styremedlem	Benedicte Sviland	Ullevålsveien 107 C
Varamedlem	Gunnar M. Henriksen	Risbakken 19

Valgkomiteen

Elisabeth Sjøli	Ullevålsveien 107 C
Henrik Izzet Thommesen	Ullevålsveien 107 C

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullevålsveien 107 AS

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter og 3 forretningslokaler knyttet til aksjer. Ullevålsveien 107 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931019651, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 250

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

Ullevålsveien 107 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har siden siste generalforsamling vært avholdt fem styremøter. Ut over dette har styret hatt utstrakt kommunikasjon per telefon og e-post, og diverse møter med fagpersonell.

Styret har ikke påført gården kostnader utover tildelt honorar, og har ikke økt felleskostnadene i denne styreperioden.

Det har vært et par vannlekkasjer. Vi har ikke opplevd strømbrudd, men har hatt problemer med gårdens varmeanlegg.

To av tre garasjer er utleid.

Av bygningsmessige forhold kan følgende nevnes:

- Feil på varmekabler til takrennedløp mot bakgården er utbedret.
- Varmepumpe viser begrenset kapasitet til å forsyne vekselvis varmt tappevann og varme til varmekrets for radiatorer. Problemet er utbedret av firmaet Dråpe.
- Vannlekkasje i soilrør i kjelleren til oppgang D.
- Vannlekkasje i soveromstak grunnet manglende snøfjerning på brannbalkongen i etasjen over. Skaden er meldt til forsikringsselskapet. Styret vil understreke at beboerne selv må måke sine brann- balkonger, eller eventuelt kontakte annet firma for assistanse. Måker kan skaffes til beboere i gården ved behov.
- Det ble oppdaget innbrudd i 4 boder mellom B og C i begynnelsen av februar. Det er ikke funnet skader på ytterdør eller inngangsdører til kjeller, så det er uvisst hvordan tyvene har tatt seg inn. Inn til bodene er hengsler ødelagt eller hengelås klippet av. Det viste seg at inngangsdør til oppgang B har stått ulåst i en lengre periode grunnet feil på låsen. Denne ble utbedret av vaktmester så snart styret fikk beskjed om problemet, men dessverre etter innbrudd var utført. Styret oppfordrer alle til å ikke oppbevare verdigjenstander i bodene, da vi ikke kan garantere for at innbrudd ikke vil skje igjen.
- Styret og vaktmester utarbeider en bestillingsrutine for beboere til vaktmester, da vaktmester får altfor mange direktehenvendelser fra beboere. Beboere må kontakte styret først ved bestilling av ekstra tjenester og teknisk assistanse.
- Nye brannrør til tavlerommene er bestilt og installeres i løpet av våren 2024.

Aksjeselskapets utgifter har steget mye og alle prosjekter utover normal drift og vedlikehold har vært satt på vent. Styret har heller ikke foreslått større prosjekter for styreåret 2024-2025.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reforhandling av ny TV-avtale og lavere kostnader knyttet til Energi / Fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på lån.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 362 349.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 117 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 107 AS.

Lån

Ullevålsveien 107 AS har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULLEVÅLSV 107 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSV 107 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4QGJJ-5EDB5-4VP76-UKN8Y-8YSUZ-0V6E8



Ullevålsveien 107 AS

ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 632 677	1 962 190	2 630 000	2 678 000
Andre inntekter	3	9 350	9 350	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 642 027	1 971 540	2 635 000	2 683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 111	-7 726	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 853	-94 075	-97 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-4 575	-5 692	-5 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-61 453	-84 514	-91 500	-117 000
Forsikringer		-170 389	-158 648	-170 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-306 731	-252 420	-289 250	-351 650
Energi/fyring		-306 766	-344 233	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 219	-211 219	-215 000	-75 000
Andre driftskostnader	10	-265 890	-258 442	-245 000	-271 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 489 383	-1 525 364	-1 630 145	-1 529 545
DRIFTSRESULTAT		1 152 644	446 176	1 004 855	1 153 455
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 934	491	0	0
Finanskostnader	12	-503 850	-332 497	-407 000	-544 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-500 916	-332 006	-407 000	-544 000
ÅRSRESULTAT		651 728	114 170	597 855	609 455
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		651 728	114 170		



Ullevålsveien 107 AS

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	943 128	943 128
Tomt		35 000	35 000
SUM ANLEGGSMIDLER		978 128	978 128
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 701	35
Kundefordringer		2 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 604	59 441
Driftskonto OBOS-banken		603 509	212 323
Sparekonto OBOS-banken		634	617
SUM OMLØPSMIDLER		630 542	272 416
SUM EIENDELER		1 608 670	1 250 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	114 500	114 500
Udekket tap	15	-6 950 058	-7 601 787
SUM EGENKAPITAL		-6 835 558	-7 487 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 176 036	8 571 139
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 176 036	8 571 139
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 964	37 472
Leverandørgjeld		129 022	126 824
Påløpte renter		48 923	2 396
Påløpte avdrag		32 283	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		268 192	166 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 608 670	1 250 544
Pantstillelse	17	12 350 000	12 350 000
Garantiansvar		0	0



Ullevålsveien 107 AS

Oslo, 21.03.2024
Styret i Ullevålsv 107 AS

Tone Alexandra S. Larsen /s/ Darjan Klingenberg Kovacic /s/ Benedicte Sviland /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 260 103
tv og internett	190 380
Forretningslokale	150 834
Garasje	22 500
Balkong	6 684
Eiendomsskatt	4 876

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 635 377**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 700
---------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 632 677**



Ullevålsveien 107 AS

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	8 000
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	9 350

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 575
SUM KONSULENTHONORAR	-4 575

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 259
Drift/vedlikehold VVS	-22 198
Drift/vedlikehold elektro	-2 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 137
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 453

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 892
Vann- og avløpsavgift	-201 517



Ullevålsveien 107 AS

Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-100 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 731

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 195
Vaktmestertjenester	-142 896
Renhold ved firmaer	-114 820
Andre fremmede tjenester	-857
Trykksaker	-16
Andre kostnader tillitsvalgte	-590
Andre kontorkostnader	-193
Porto	-405
Bank- og kortgebyr	-2 919
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 890

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 958
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	959
SUM FINANSINTEKTER	2 934

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Banken	-503 850
SUM FINANSKOSTNADER	-503 850

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	443 128
Oppskrevet 1992	500 000
SUM BYGNINGER	943 128

Tomten er kjøpt

Gnr.216/bnr.250

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

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 114 500.

fordelt på 1 145 aksjer à kr 100.

Aksjene er fordelt på følgende måte:



Ullevålsveien 107 AS

1 lokale har 35 aksjer
2 lokaler har 18 aksjer hver
1 leilighet har 30 aksjer
31 leiligheter har 28 aksjer hver
2 leiligheter har 26 aksjer hver
1 leilighet har 24 aksjer
5 leiligheter har 20 aksjer hver

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

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-8 904 490
Nedbetalt tidligere	333 351
Nedbetalt i år	395 103
	-8 176 036

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 176 036**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 176 036
Påløpte avdrag	32 283
TOTALT	8 208 319

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	943 128
Tomt	35 000
TOTALT	978 128



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565721. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5291 Selskapsnavn: Ullevålsveien 107 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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