



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 223 491
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UNIVERSITETSPENSJONISTENES
BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 085 579	2 321 517
Sum inntekter		2 085 579	2 321 517
Kostnader			
Lønnskostnad		198 033	185 164
Annen driftskostnad		1 292 742	1 221 930
Sum kostnader		1 490 775	1 407 094
Driftsresultat		594 804	914 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		190	186
Sum finansinntekter		190	186
Annen finanskostnad		139 293	163 413
Sum finanskostnader		139 293	163 413
Netto finans		-139 103	-163 227
Ordinært resultat før skattekostnad		455 701	751 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		455 701	751 196
Årsresultat		455 701	751 196
Totalresultat		455 701	751 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 701	751 196
Sum overføringer og disponeringer		455 701	751 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 483 791	1 483 791
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 483 792	1 483 792
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 483 792	1 483 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 092	24 266
Sum fordringer		12 092	24 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		664 676	450 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		664 676	450 674
Sum omløpsmidler		676 767	474 940
SUM EIENDELER		2 160 559	1 958 732

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 407 928	5 863 629
Sum opptjent egenkapital		-5 407 928	-5 863 629
Sum egenkapital		-5 402 828	-5 858 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 233 827	6 558 679
Øvrig langsiktig gjeld		1 060 700	1 100 700
Sum annen langsiktig gjeld		7 294 527	7 659 379
Sum langsiktig gjeld		7 294 527	7 659 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		734	709
Leverandørgjeld		41 557	13 716
Skyldige offentlige avgifter		3 672	3 324
Annen kortsiktig gjeld		222 896	140 134
Sum kortsiktig gjeld		268 860	157 882
Sum gjeld		7 563 387	7 817 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 559	1 958 732



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225414

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 223 491
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UNIVERSITETSPENSJONISTENES
BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 985 223 491
UNIVERSITETSPENSJONISTENES
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 085 579	2 321 517
Sum inntekter		2 085 579	2 321 517
Kostnader			
Lønnskostnad		198 033	185 164
Annen driftskostnad		1 292 742	1 221 930
Sum kostnader		1 490 775	1 407 094
Driftsresultat		594 804	914 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		190	186
Sum finansinntekter		190	186
Annen finanskostnad		139 293	163 413
Sum finanskostnader		139 293	163 413
Netto finans		-139 103	-163 227
Ordinært resultat før skattekostnad		455 701	751 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		455 701	751 196
Årsresultat		455 701	751 196
Totalresultat		455 701	751 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 701	751 196
Sum overføringer og disponeringer		455 701	751 196



Organisasjonsnr: 985 223 491
UNIVERSITETSPENSJONISTENES
BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 483 791	1 483 791
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 483 792	1 483 792
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 483 792	1 483 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 092	24 266
Sum fordringer		12 092	24 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		664 676	450 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		664 676	450 674
Sum omløpsmidler		676 767	474 940
SUM EIENDELER		2 160 559	1 958 732
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100



Sum innskutt egenkapital	5 100	5 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 407 928	5 863 629
Sum opptjent egenkapital	-5 407 928	-5 863 629
Sum egenkapital	-5 402 828	-5 858 529
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 233 827	6 558 679
Øvrig langsiktig gjeld	1 060 700	1 100 700
Sum annen langsiktig gjeld	7 294 527	7 659 379
Sum langsiktig gjeld	7 294 527	7 659 379
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	734	709
Leverandørgjeld	41 557	13 716
Skyldige offentlige avgifter	3 672	3 324
Annen kortsiktig gjeld	222 896	140 134
Sum kortsiktig gjeld	268 860	157 882
Sum gjeld	7 563 387	7 817 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 160 559	1 958 732



Organisasjonsnr: 985 223 491
UNIVERSITETSPENSJONISTENES
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Universitetspensjonistenes Brl

31. mars 2022

Selskapsnummer: 5450





Velkommen til årsmøte i Universitetspensjonistenes Brl

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 årsmøtet:

31. mars 2022 kl. 17:00, Minister Ditleffs vei 20, 9 etg .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom
8. Valg av tillitsvalgte
9. Endring av vedtektene 1-1 navn
10. Endring av vedtektene 2-2 Andelseiere
11. Endring av vedtektene 4-4 Garasjer og parkeringsplasser innskudd fjerde ledd
12. Endring av vedtektene 4-4 Garasjer og parkeringsplasser femte ledd
13. Endring av vedtektene 4-5 gjesterom (ny bestemmelse)
14. Endring av vedtekter 8-1 Styret første ledd
15. Endring av vedtekter 8-1 styret andre ledd
16. Endring av vedtektene 8-1 Styret fjerde ledd (ny bestemmelse)
17. Økning av garasjeleie



18. Endring av vedtekter 1-2 Formål

19. Endring av vedtekter 4-1 Boretten

Med vennlig hilsen,

Styret i Universitetspensjonistenes Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteleder velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det foreslås 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 seksjonseier som protokollvitne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

En til å føre protokoll og ett protokollvitne velges.



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. Årsrapport 5450 Universitetspensjonistenes Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000



Sak 7

Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom for perioden 2019-2022 foreslås satt til kr 30.000. (kr 10.000 pr år)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom settes til kr 30.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingebjørg Svinøy
- Jon Petter Arntzen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jardar Havro Bakke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingebjørg Tilset
- Marianne Skage

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Reidar Lillevik
- Reidun Jonassen



Valg av 1 tilsynsperson for gjeste-/selskapsrom Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Endring av vedtektene 1-1 navn

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det nåværende navnet – Universitetspensjonistenes borettslag – er relativt misvisende. En betydelig andel av eierne er ikke pensjonister, og det drives utstrakt utleievirksomhet til ansatte ved Universitetet i Oslo. Nåværende navn er dessuten en ganske «tung» betegnelse.

Styrets innstilling

Vi ønsker ikke å skifte navn til Universitetenes borettslag.

Forslag til vedtak

Borettslagets navn skal endres til Universitetenes Borettslag

Sak 10

Endring av vedtektene 2-2 Andelseiere

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Av diskrimineringshensyn er det ikke grunnlag for å opprettholde følgende vilkår i tredje ledd i de nåværende vedtektene: «har fylt 52 år». Våre vedtekter har per i dag en ugyldig bestemmelse; paragraf 2-2 tredje ledd må tilpasses og være i samsvar med borettslagsloven. Aldersdiskriminering er forbudt i henhold til borettslagsloven § 1-5 første setning: «I vedtektene kan det ikke setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller **alder.**» [Ordet «alder» er uthevet av forslagsstiller.] Vedtektene har per i dag et fullstendig vilkårlig alderskriterium på 52 år, som ikke svarer til noen saklig sosial tilstand eller et saklig samfunnsmessig hensyn.



Dessuten er mer enn 20 % av boligmassen utleieboliger som i all hovedsak leies ut til personer som er klart yngre enn 52 år.

Styrets innstilling

Ulike tilbud basert på ens alder er som et utgangspunkt å regne som diskriminering og derfor ulovlig, – Fra dette utgangspunktet finnes det unntak. Forskjellsbehandling som er nødvendig for å oppnå et saklig formål er likevel tillatt. Som et eksempel på et saklig formål, nevner lovens forarbeider nettopp nedre aldersgrenser i seniorboliger dersom disse er spesielt tilpasset eldre beboeres behov. MD 20 har nok saklige grunner for å kunne ha en aldersgrense. Vi kan derfor lovlig opprettholde vår aldersgrense.

Forslag til vedtak

Forslag til ny 2-2 (tredje ledd): Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetenes Borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunktet for erverv av andelen oppfyller følgende vilkår: er fast ansatt eller pensjonert fra stilling ved norsk statlig universitet eller statlig høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til statlige universiteter og høgskoler, herunder universitetssykehusene.

Sak 11

Endring av vedtektene 4-4 Garasjer og parkeringsplasser innskudd fjerde ledd

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Merk: Setningen «Garasjeplass kan ikke framleies av den enkelte beboer» anses å avslutte tredje ledd.

Endring av fjerde ledd Ved inngåelse av leiekontrakt for garasje, betaler leietaker et innskudd på kr 40.000. Ved leieforholdets opphør, tilbakebetales innskuddet.

Styrets innstilling

Styret er positive til dette

Forslag til vedtak

Fjerde ledd i 4-4 endres til Ved inngåelse av leiekontrakt for garasje, betaler leietaker et innskudd på kr 40.000. Ved leieforholdets opphør, tilbakebetales innskuddet.



Sak 12

Endring av vedtektene 4-4 Garasjer og parkeringsplasser femte ledd

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eksisterende vedtekter har en bestemmelse om at månedsbeløpet for leie av garasjene, skal stå i vedtektene. Dette er en lite praktisk ordning. Det bør heller stå i vedtektene at månedsleie fastsettes av generalforsamlingen, hvilket innebærer at en regulering av garasjeleie ikke forutsetter en vedtektsendring og et kvalifisert flertall, men kan vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Nåværende bestemmelse om indeksregulering etterleves ikke og kan derfor fjernes.

Styrets innstilling

Dette er ok. Det er behov for vedlikehold på garasjene. Det er da naturlig å se på månedsleien i denne sammenheng. Indeksreguleringen av innskudd etterleves. Men bør fjernes da den gir god avkastning på innskuddet, som er en merkostnad for borettslaget.

Forslag til vedtak

Månedsleien skal være lavere for gamle garasjer enn for nye. Månedsleien fastsettes av generalforsamlingen

Sak 13

Endring av vedtektene 4-5 gjesterom (ny bestemmelse)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er viktig å sikre at andelseiernes ordinære felleskostnader ikke brukes til å subsidiere utleie av gjesterom. Tilstrekkelige leieinntekter kan eventuelt sikres gjennom degressiv prising, dersom dette gjør bruken av gjesterommet mer lønnsom. F.eks. kan det være en «høy» pris de for de tre første dagene, mens prisen settes lavere f.o.m. dag fire, for leieforhold som varer noe lenger.

Styrets innstilling

Det er nødvendig å ha dette i vedtektene. Det holder at det er bestemmelser i ordensreglene. Gjesterommet skal vel opprustes etter hvert, og døgnprisen kan da vurderes mot en hevet standard.



Forslag til vedtak

Forslag til ny bestemmelse: Døgnpris for leie av gjesterommet fastsettes slik at inntektene som man får ved utleien, minst svarer til de direkte administrasjons- og driftskostnadene som borettslaget påføres av virksomheten.

Sak 14

Endring av vedtekter 8-1 Styret første ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens første ledd "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer. Universitetet i Oslo foreslår (for valgkomiteen) ett medlem med varamedlem." foreslås endret til *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder samt 2 eller 3 andre medlemmer, og 2 varamedlemmer.*

Styrets innstilling

Dette støtter styret. Flott med flere i styret samt at det er fleksibilitet i forhold til hvor mange skal velges fra år til år.

Forslag til vedtak

Første ledd endres til Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder samt 2 eller 3 andre medlemmer, og 2 varamedlemmer.

Sak 15

Endring av vedtekter 8-1 styret andre ledd

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens andre ledd "Funksjonstiden for styret er to år, men både styreleder og øvrige medlemmer kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret er de to styremedlemmene med varamedlemmer på valg hvert sitt år (velges ikke samtidig)." Foreslås endret til *Styreleder og styremedlemmer velges for en funksjonstid på ett eller to år. Varamedlemmer har en funksjonstid på ett år.*

Styrets innstilling

Første setning er ok. Andre setning er en unødvendig begrensning. Nåværende bestemmelse dekker egentlig alt dette, og gir nødvendig fleksibilitet til forskjellige situasjoner.

Forslag til vedtak

Styreleder og styremedlemmer velges for en funksjonstid på ett eller to år.
Varamedlemmer har en funksjonstid på ett år.

Sak 16

Endring av vedtektene 8-1 Styret fjerde ledd (ny bestemmelse)**Forslag fremmet av:**

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det bør være aktuelt å ha en viss fleksibilitet med hensyn til antall medlemmer av styret, blant annet avhengig av forventet omfang av styrets arbeid og tilgangen på (gode) kandidater. Derfor foreslås at generalforsamlingen kan vurdere hvorvidt styret for kommende periode bør bestå av tre eller fire faste medlemmer (inkludert styreleder). Det bør også åpnes for en større fleksibilitet med hensyn på funksjonsperioden for faste styremedlemmer, da dette i noen tilfeller vil kunne bidra til at man lettere finner kandidater til styret. Derfor foreslås at generalforsamlingen kan vurdere hvorvidt et fast medlem av styret skal velges for en periode på ett eller to år. Øvrige bestemmelser i nåværende andre ledd er unødvendige eller kompliserende og foreslås tatt bort.

I et nytt fjerde ledd reguleres representasjonen som Universitetet i Oslo kan ha i styret. Ethvert fast styremedlem må velges av generalforsamlingen, jf. Borettslagsloven § 8-2 (1) første setning. Universitetets kandidat kan ikke uten videre være garantert å få generalforsamlingens tillitt, i konkurranse med andre kandidater. Derfor foreslås at dersom Universitetet ikke får innvalgt en representant blant de faste styremedlemmene, kan Universitetet få oppnevne en observatør til styret. Et varamedlem må ikke velges av generalforsamlingen, jf. Borettslagsloven § 8-2 (2). Et varamedlem kan oppnevnes etter nærmere bestemmelser i vedtektene. Av praktiske grunner foreslås derfor at Universitetet kan oppnevne et varamedlem til sitt faste medlem, dersom Universitetet får valgt en representant som fast styremedlem. Når Universitetet oppnevner et varamedlem, blir det bare ett varamedlem som skal velges av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Det er unødvendig å endre på noe som fungerer helt utmerket. Styremedlemmene fra UiO har alltid vært en verdifull ressurs for styret. Etter styrets oppfatning er dagens

setning i 1. ledd dekkende nok: «Universitetet i Oslo foreslår (for valgkomiteen) ett medlem med varamedlem.

Forslag til vedtak

Universitetet i Oslo kan foreslå for generalforsamlingen et styremedlem. Dersom kandidaten foreslått av Universitetet i Oslo blir valgt som styremedlem, delegeres Universitetet i Oslo myndighet til selv å oppnevne et varamedlem. Dersom kandidaten foreslått av Universitetet i Oslo ikke blir valgt som styremedlem, kan Universitetet oppnevne en fast observatør med varaobservatør til styret. Observatøren har møterett til styrets møter og krav på å motta informasjon og dokumentasjon på linje med et ordinært styremedlem, men observatøren har ikke stemmerett i styret.

Sak 17

Økning av garasjeleie**Forslag fremmet av:**

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er mange år siden garasjeleien økte. Det foreslås en økning på 20 % fra 1. juli 2022.

Styrets innstilling

Økning av garasjeleie er ok.

Forslag til vedtak

Fra og med 1. juli 2022 settes månedsleie for garasjene til kr 480 for gamle garasjer og kr 720 for nye garasjer.

Sak 18

Endring av vedtekter 1-2 Formål**Forslag fremmet av:**

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås et tillegg i kursiv til dagens ordlyd: Universitetspensjonistenes Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets



eiendom(boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. *Formålet er å skape et godt bomiljø for aldersgruppen borettslaget er opprettet for.*

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det er dissens i styret på dette punktet.

Forslag til vedtak

Setningen "Formålet er å skape et godt bomiljø for aldersgruppen borettslaget er opprettet for." Legges til i 1-2 Formål

Sak 19

Endring av vedtekter 4-1 Boretten

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås et tillegg i kursiv til dagens ordlyd: Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget. UiOs andel omfatter rett til å disponere det antall boliger universitetet eier i borettslaget. *Andelen skal ikke bebos av familier med mindreårige barn.*

Det har vært flere ganger både muntlig og skriftlig på sjenerende støy, som har vedvart over flere år. konkret har det vært mye støy fra leilighet 401 som eies av Universitetet. Styret har vært i dialog med eier for å finne en løsning, uten resultat. Vi har uttrykt ønske om at leiligheten ikke bebos av barnefamilier, eller alternativt at leiligheten isoleres som et tiltak for å redusere støyen. Svaret fra Universitetet konkluderte: "det er ikke aktuelt for UIO som eier å utelukke at denne leiligheten leies ut (401) til forskere som har familie og barn over spedbarnsalder."

Borettslaget er som navnet tilsier, et botilbud til pensjonister, og andre som oppfyller kriteriet for godkjenning. Dersom det bor familier med små barn her, bryter det forutsetningen for de som har kjøpt seg inn med en forventning om en rolig tilværelse. Som alle er kjent med, er det svært lytt i denne bygningen, og støy forplanter seg i alle retninger. Det er udiskutabelt at støy forringer livskvaliteten og er en kilde til dårlig helse, både fysisk og psykisk. Formålet med opprettelsen av borettslaget brytes, når leiligheter bebos av familier med mindreårige barn. Det er verken tilrettelagt eller beregnet for dette, med alt det innebærer av høyløst lek, løping i gangene og barnegråt som holder en våken om natten. På bakgrunn av dette, fremmer vi forslag om endring i vedtektene for hvem som kan bebo leilighetene i Universitetspensjonistenes borettslag.

Styrets innstilling



Styret støtter ikke forslaget. Det er dissens i styret på dette punktet.

Juridisk er dette forslaget vanskelig, da det griper inn i eksisterende og nye andelseieres disponering av sin bolig. Styrets flertall stiller seg tvilende til om et forbud om mindreårige barn i vedtektene vil stå seg rettslig dersom regelen blir bestridt.

Slike saker må løses på andre måter.

Forslag til vedtak

Det legges til en setning i 1-2 Formål Andelen skal ikke bebos av familier med mindreårige barn.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Midtun	Minister Ditleffs Vei 20
Styremedlem	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30
Styremedlem	Ingebjørg Svinøy	Minister Ditleffs Vei 20
Varamedlem	Marianne Skage	Gråsteinveien 20
Varamedlem	Ingebjørg Tilseth	Minister Ditleffs Vei 20

Valgkomiteen

Reidun Jonassen	Minister Ditleffs Vei 20
Reidar Lillevik	Minister Ditleffs Vei 20

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Universitetspensjonistenes Brl

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Universitetspensjonistenes Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985223491, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Minister Ditleffs V 20

Gårds- og bruksnummer:

50 300

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

Universitetspensjonistenes Brl har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

STYREMØTER

Det har blitt avholdt 8 møter, de fleste digitalt.

DIVERSE

Trimrommet har fått en endel nytt utstyr, for ca kr 15 000. Men økt aktivitet har også ført til at vi må vurdere støysisolerende tiltak av hensyn til beboerne under.

Vaskerommet har fått installert tørketrommel. Mindre bruk av tørkerommet vil bety spart strøm.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ytterdør har fått en sensor, som helt klart er en forbedring for driftssikkerheten.

Vi hadde gjennomgang av utsiden på blokken sammen med et par entreprenører. Dette har resultert i tilbud fra dem om skifte av vinduer i trappeoppgang, fjerning av grønske på veggene og ordne med malingsavflissingen mellom balkongene på sørsiden. Dessverre gjorde Covid at gjennomføring ble vanskeliggjort, særlig stengte grenser for utenlandske arbeidere. Covid gjorde det også vanskelig å få gjennomført en fysisk generalforsamling, som kunne drøftet og tatt stilling til om vi skulle gjøre dette.

VIDERE PLANER FOR VEDLIKEHOLDET

Vi har engasjert OBOS prosjekt til å lage en fullstendig vedlikeholdsplan som kan presenteres for generalforsamlingen i vår. Denne ser ut til å bli ferdig i slutten av februar.

Vi vil da ha en ekstraordinær generalforsamling, som kan ta stilling til prioritet på vedlikeholdsoppgavene og forslag til en finansieringsplan for dette.

Inngangsdøren har vært en utfordring. Callingsystem, låsesystem og døråpnersystem av eldre typer skal virke sammen. Og noen ganger har det sviktet pga kulde og regn mot elektronikken. Styret jobber med å få skiftet til et mer moderne trådløst system som sannsynligvis vil bedre situasjonen.

HMS/BRANNVERN/ELSIKKERHET

HMS vernerunder er foretatt av vaktmester og styrets HMS-ansvarlige.

Aktivitetsplan med faste aktiviteter i henhold til lover og forskrifter er fulgt opp.

Radonmåling er foretatt. Alle verdier er under grenseverdiene.

UTE

Alt av arbeid på eiendommen er på frivillig basis, som gressklipping, trefelling, klipping av hekk og rydding i skogen nedenfor.

ØKONOMI

Økonomien er god, og likviditeten er god. Vi har ca kr 700 000 på konto per februar 2021.

Vi betaler årlig ca kr 325 000 ned på lånet, som nå er på ca kr 6 150 000. Som er ca kr 1 450 000 mer enn før låneopptaket til bergvarmeinvesteringen i 2019.

AVTALER

Løpende avtaler: Renhold med 2Clean AS, Rammeserviceavtale med Schindler heis via OBOS, Snøbrøyting og strøing med Vaktmesterkompaniet AS, branntavle med Tyco Marine Services AS og callinganlegg med SSS Siedle. Igland garasjen gjør årlig service på garasjeanlegget. På bergvarmeanlegget har vi skiftet til Norsk bergvarme as.

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.085.579.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.490.775.

Resultat

Årets resultat på kr 455.701 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 407.317 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.000.000 til større vedlikehold som omfatter Vindusutskifting trappeoppgang, vask av grønske og ordne med malingsavflassing mellom balkongene på sørsiden.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Strømkostnadene ble for 2022 budsjettet til kr 200 000, opp fra kr 151 000 i 2021. Regnskapet for 2021 viser et strømforbruk på ca kr 295 000, før subsidier for desember. Strømforbruket i kilowattimer økte med 15% fra 2020 til 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Universitetspensjonistenes Brl.

Lån

Universitetspensjonistenes Brl 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Universitetspensjonistenes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Universitetspensjonistenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 sameiets 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3K4MMW-JP26N-EEEQY-C4W7L-A0DO1-W8QG6



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-12 07:59:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3K4MMW-JP26N-EEEQY-C4W7L-A0D0I-W8QGG

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

21 av 30 | Årsrapport 2021 | Universitetspensjonsinstituttet Brl.pdf



UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		317 058	-109 286	317 058	407 907
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		455 701	751 196	542 000	-450 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-324 852	-324 852	-325 000	0
Red. annen langs. gjeld		-40 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		90 849	426 344	217 000	-450 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		407 906	317 058	534 058	-42 093

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		676 767	474 940
Kortsiktig gjeld		-268 861	-157 882
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		407 906	317 058



UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 066 792	2 067 192	2 067 000	2 067 000
Andre inntekter	3	18 787	254 325	8 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 085 579	2 321 517	2 075 000	2 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-88 033	-75 164	-94 600	-98 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 436	-9 103	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-99 013	-96 270	-99 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-4 215	-5 369	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-164 680	-353 632	-260 000	-1 161 000
Forsikringer		-153 249	-146 917	-154 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-266 195	-264 001	-266 900	-277 000
Energi/fyring	10	-345 681	-124 306	-151 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 850	-108 862	-134 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-141 423	-113 470	-119 000	-157 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 490 775	-1 407 094	-1 405 000	-2 413 000
DRIFTSRESULTAT		594 804	914 423	670 000	-331 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	190	186	0	0
Finanskostnader	13	-139 293	-163 413	-128 000	-119 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 103	-163 227	-128 000	-119 000
ÅRSRESULTAT		455 701	751 196	542 000	-450 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		455 701	751 196		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	979 720	979 720
Tomt		504 071	504 071
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 483 792	1 483 792
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 092	12 005
Forskuddsbetalte kostnader		0	12 262
Driftskonto OBOS-banken		262 888	449 010
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 275	1 159
Sparekonto OBOS-banken		400 512	505
SUM OMLØPSMIDLER		676 767	474 940
SUM EIENDELER		2 160 560	1 958 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Udekket tap	16	-5 407 928	-5 863 629
SUM EGENKAPITAL		-5 402 828	-5 858 529
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 233 827	6 558 679
Borettsinnskudd	18	780 700	780 700
Annen langsiktig gjeld	19	280 000	320 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 294 527	7 659 379
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 695	33 977
Leverandørgjeld		41 557	13 716
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	3 673	3 324
Påløpte renter		734	709
Annen kortsiktig gjeld	21	197 202	106 157
SUM KORTSIKTIG GJELD		268 861	157 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 160 560	1 958 732
Pantstillelse	22	8 280 700	8 280 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Universitetspensjonistenes Borettslag

Helge Midtun

Ingebjørg Svinøy

Jardar Havro Bakke

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 014 392
Garasje	52 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 067 192

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 066 792

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	11 637
Leieinntekter	7 150
SUM ANDRE INNETEKTER	18 787

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-56 368
Påløpte feriepenger	-6 975
Arbeidsgiveravgift	-24 447
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-88 033

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 215
SUM KONSULENTHONORAR	-4 215

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 115
Drift/vedlikehold elektro	-19 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 467
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 700
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 086
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 834
Kostnader dugnader	-552
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-164 680

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-195 316
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-70 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 195

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 470
Olje/Biomasse	-52 307
Strøm oljefyr el.bereder	-212 905
SUM ENERGI / FYRING	-345 681

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 605
Driftsmateriell	-2 792
Lyspærer og sikringer	-1 671
Vaktmestertjenester	-12 262
Renhold ved firmaer	-71 021
Snørydding	-25 380
Trykksaker	-256
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-2 177
Porto	-1 286
Bank- og kortgebyr	-3 086
Velferdskostnader	-15 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 423

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINNTEKTER	190

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-85 422
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 353
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
Andre rentekostnader	-7 518
SUM FINANSKOSTNADER	-139 293

NOTE: 14**BYGNINGER**

Boligbygninger	265 432
----------------	---------



Tillegg garasjer 2005	37 600
Tillegg garasjer 2013-2014	676 688
SUM BYGNINGER	979 720

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.50/bnr.300

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsanlegg	
Tilgang 2007	110 550
Avskrevet tidligere	-110 549
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**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: 17**OBOS boligkreditt as**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-4 678 764
Nedbetalt tidligere	312 408
Nedbetalt i år	156 204
	-4 210 152

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	307 677
Nedbetalt i år	168 648
	-2 023 675

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 233 827
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 1963	-750 600
Opprinnelig i 2006	-16 700



Opprinnelig i 2007	-13 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-780 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-280 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-280 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 275
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 398
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 673

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 994
Midlertidig deposita	-120 000
Påløpte kostnader	-70 208
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-197 202

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	780 700
Pantelån	6 233 827
TOTALT	7 014 527

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

Bygninger	979 720
Tomt	504 071
TOTALT	1 483 791



Annen informasjon om borettslaget

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

Universitetspensjonistenes Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Reidar Lillevik som kan kontaktes på telefon 402 00 177.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med 2Clean as om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har avtale om at vi kan parkere på felles parkeringsanlegg på naboeiendommen etter visse vilkår.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565761. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.03.22

Selskapsnummer: 5450 **Selskapsnavn:** Universitetspensjonistenes Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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