



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 969 735	1 876 624
Sum inntekter		1 969 735	1 876 624
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 449 785	1 707 036
Sum kostnader		1 541 065	1 798 316
Driftsresultat		428 670	78 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 104	25 615
Sum finansinntekter		36 104	25 615
Annen finanskostnad		440 388	263 818
Sum finanskostnader		440 388	263 818
Netto finans		-404 284	-238 203
Resultat før skattekostnad		24 385	-159 896
Årsresultat		24 385	-159 896
Totalresultat		24 385	-159 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 385	-159 896
Sum overføringer og disponeringer		24 385	-159 896



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		1 752 031	1 752 031
Sum varige driftsmidler		1 752 031	1 752 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 752 031	1 752 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		294 696	280 317
Sum fordringer		294 696	280 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 918	1 197 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 918	1 197 752
Sum omløpsmidler		1 159 613	1 478 069
SUM EIENDELER		2 911 644	3 230 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 533 286	6 557 672
Sum opptjent egenkapital		-6 533 286	-6 557 672
Sum egenkapital		-6 529 486	-6 553 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 379 146	8 570 614
Øvrig langsiktig gjeld		629 921	629 921
Sum annen langsiktig gjeld		9 009 067	9 200 535
Sum langsiktig gjeld		9 009 067	9 200 535
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 703	1 212
Leverandørgjeld		371 856	568 244
Annen kortsiktig gjeld		16 505	13 981
Sum kortsiktig gjeld		432 064	583 437
Sum gjeld		9 441 131	9 783 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 911 644	3 230 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384669

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 969 735	1 876 624
Sum inntekter		1 969 735	1 876 624
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 449 785	1 707 036
Sum kostnader		1 541 065	1 798 316
Driftsresultat		428 670	78 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 104	25 615
Sum finansinntekter		36 104	25 615
Annen finanskostnad		440 388	263 818
Sum finanskostnader		440 388	263 818
Netto finans		-404 284	-238 203
Resultat før skattekostnad		24 385	-159 896
Årsresultat		24 385	-159 896
Totalresultat		24 385	-159 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 385	-159 896
Sum overføringer og disponeringer		24 385	-159 896



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 752 031	1 752 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 752 031	1 752 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		294 696	280 317
Sum fordringer		294 696	280 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 918	1 197 752
Sum omløpsmidler		1 159 613	1 478 069
SUM EIENDELER		2 911 644	3 230 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 533 286	6 557 672



Sum opptjent egenkapital	-6 533 286	-6 557 672
Sum egenkapital	-6 529 486	-6 553 872
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 379 146	8 570 614
Øvrig langsiktig gjeld	629 921	629 921
Sum annen langsiktig gjeld	9 009 067	9 200 535
Sum langsiktig gjeld	9 009 067	9 200 535
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 703	1 212
Leverandørgjeld	371 856	568 244
Annen kortsiktig gjeld	16 505	13 981
Sum kortsiktig gjeld	432 064	583 437
Sum gjeld	9 441 131	9 783 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 911 644	3 230 100



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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. 5123

Ullevålsveien 56 B/L



Velkommen til årsmøte i Ullevålsveien 56 B/L

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:

23. april 2024 kl. 18:00, Bolteløkka skole, inngang B, øvre skolegård..

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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 eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ingen utbetaling av styrehonorar for perioden 2023-24
8. Ikke engasjere leverandører med betalingsanmerkninger
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullevålsveien 56 B/L



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

Mats Granby er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.



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. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Ingen utbetaling av styrehonorar for perioden 2023-24

Forslag fremmet av:

Knut Marius Gaarder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av alt rotet og manglende styrer denne perioden bør det ikke utbetales styrehonorar.

Forslag til vedtak

Borettslaget betaler ikke ut styrehonorar for perioden 2023/24.

Sak 8

Ikke engasjere leverandører med betalingsanmerkninger

Forslag fremmet av:

Knut Marius Gaarder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret kan ikke presse og prøve å engasjere leverandører med betalingsanmerkninger

Forslag til vedtak

Styret kan kun engasjere leverandører som er økonomisk solvente

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helene Aarnes

Jeg er 29 år, og har bodd i borettslaget siden 2020. Siden juni 2023 har jeg sittet som vara i styret, og jeg har derfor kjennskap til det pågående arbeidet som foregår.

Er utdannet jurist, og jobber til daglig i et advokatfirma med erstatnings- og forsikringsrettslige problemstillinger, spesielt knyttet til fast eiendom.

Jeg har også tidligere sittet som styreleder i et borettslag, og har derfor erfaring fra styrearbeid.



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Aarnes

Jeg er 29 år, og har bodd i borettslaget siden 2020. Siden juni 2023 har jeg sittet som vara i styret, og jeg har derfor kjennskap til det pågående arbeidet som foregår.

Er utdannet jurist, og jobber til daglig i et advokatfirma med erstatnings- og forsikringsrettslige problemstillinger, spesielt knyttet til fast eiendom.

Jeg har også tidligere sittet som styreleder i et borettslag, og har derfor erfaring fra styrearbeid.

- Mats Hennum Johanson

Vi har et veldig fint borettslag. For at vi skal fortsette å være det trenger vi et styre som kan fungere over litt lengre tid. Jeg tror at jeg kan bidra til det. Bakgrunnen min for øvrig er som jurist. Jeg har jobbet i både privat og offentlig sektor, og nå arbeider jeg i Skatteetaten.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alberte Runhall-Reiss

Som medlem i nåværende interim-styre for Borettslaget Ullevålsveien 56 ser jeg det som min plikt å stille som Varamedlem hvis ikke noen annen stiller. Min prioritet er att borettslaget får ett styre som kan samarbeide og drifte borettslagets nødvendigheter på en effektiv og harmonisk måte.

Mitt håp er dog at noen av de andre nominerte stiller som vara. Alt. kommende nominert el. ved benk-forslag ved Generalforsamling - som en Majoritet stemmer ja til - påtar seg rollen som vara.

Dette på grund av følgende, for meg i 2024 - tidsbegrensede anledning i genren:

* Jeg er styremedlem i Norsk-svensk Forening (stiftet 1946).

* Jeg er siden 18 år Vara i regnskapsbedriften AB Bremberg & Bremberg (svenskt).

* Jeg sitter i valberedningen 2024 for Svenska Kyrkan i Norge (fd. Sveriges statskirke) med + 22 000 medlemmer i Norge, på oppdrag av Per Anders Sandgren - styreleder i Norges Kristne råd.

* Og jeg har i tillegg fullmakt og oppdrag for å drifte dødsboet til Dr. Bjørn Runhall i Sverige, med den vilende bedriften Tigerkulan AB - vars virksomhet var Ortopedisk Medicin som deleier i bedriften LOMTAB på Lidingö i Sverige - for de andre dødsbodeleierne.

* I tillegg har jeg min egen norske enkeltmannsbedrift hvor jeg prøver rekke min kreative virksomhet.

Men i tilfelle det dessverre ikke blir noen annen som stiller - og for å unngå lange uklare diskusjoner på generalforsamling- så kan jeg altså påta meg en rolle som Vara så lenge styret med styremedlemmene er funksjonelt virksomt.

Mvh

Alberte Runhall-Reiss

Ullevålsveien 56 D



- Helene Aarnes

Jeg er 29 år, og har bodd i borettslaget siden 2020. Siden juni 2023 har jeg sittet som vara i styret, og jeg har derfor kjennskap til det pågående arbeidet som foregår.

Er utdannet jurist, og jobber til daglig i et advokatfirma med erstatnings- og forsikringsrettslige problemstillinger, spesielt knyttet til fast eiendom.

Jeg har også tidligere sittet som styreleder i et borettslag, og har derfor erfaring fra styrearbeid.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sook Berge Buer	Ullevålsveien 56 A
Styremedlem	Alberte Birgitta Runhall-Reiss	Ullevålsveien 56 D
Styremedlem	Knut Seemann-Berg	Ullevålsveien 56 D
Varamedlem	Helene Aarnes	Ullevålsveien 56 D
Varamedlem	Adrian Boothby Mehus	Ullevålsveien 56 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ullevalsvn56@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 56 B/L

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Ullevålsveien 56 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959325650, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 400

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.

Ullevålsveien 56 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 750 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet vindusprosjekt.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 56 B/L.

Lån

Ullevålsveien 56 B/L 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning i felleskostnader fra 01.02.24 for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UBDOB-3BEGY-YMEQF-ZJNJK-6X4FE-ZGH3P



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 14:17:32 UTC



Penneo DokumentID: UBDOB-3BEGY-YMEQF-ZJNJK-6X4FE-ZGH3P

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).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 26

Årsrapporten.pdf



BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56 ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	894 632	1 320 743	894 632	727 550
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	24 385	-159 896	182 020	-1 644 080
Tillegg for nye langsiktige lån	16 3 422 526	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -3 613 994	-266 215	-242 000	-197 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-167 083	-426 111	-59 980	-1 841 080
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	727 549	894 632	834 652	-1 113 530

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 159 613	1 478 069
Kortsiktig gjeld	-432 064	-583 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	727 549	894 632



BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56 ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 911 104	1 875 124	1 922 000	2 026 000
Ladeinntekter EL-bil		0	900	0	0
Andre inntekter	3	58 631	600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 969 735	1 876 624	1 922 000	2 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-12 362	-7 399	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-95 895	-92 193	-96 800	-100 000
Konsulenthonorar	7	-43 193	-11 490	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-188 496	-607 204	-212 500	-1 750 000
Forsikringer		-211 905	-193 209	-206 800	-223 000
Kommunale avgifter	9	-300 346	-238 337	-271 100	-331 300
Energi/fyring	10	-207 303	-202 424	-200 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 857	-170 494	-175 000	-210 000
Andre driftskostnader	11	-187 428	-184 286	-150 000	-156 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 541 065	-1 798 316	-1 427 480	-3 066 080
DRIFTSRESULTAT		428 670	78 308	494 520	-1 160 080
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 104	25 615	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-440 388	-263 818	-332 500	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-404 284	-238 203	-312 500	-484 000
ÅRSRESULTAT		24 385	-159 896	182 020	-1 644 080
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		24 385	0		



BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 497 031	1 497 031
Tomt		255 000	255 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 752 031	1 752 031
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 130	20 136
Forskuddsbetalte kostnader		285 566	260 181
Driftskonto OBOS-banken		442 155	786 118
Sparekonto OBOS-banken		422 763	411 634
SUM OMLØPSMIDLER		1 159 613	1 478 069
SUM EIENDELER		2 911 644	3 230 100
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	15	-6 533 286	-6 557 672
SUM EGENKAPITAL		-6 529 486	-6 553 872



10

Ullevålsveien 56 B/L

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 379 146	8 570 614
Borettsinnskudd		629 921	629 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 009 067	9 200 535

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 505	13 981
Leverandørgjeld		371 856	568 244
Påløpte renter		43 703	1 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		432 064	583 437

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 911 644	3 230 100
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	11 782 921	11 782 921
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Borettslaget Ullevålsveien 56

Knut Seemann-Berg /s/

Sook Berge Buer /s/

Alberte Birgitta Runhall-Reiss /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	904 096
Lån/Renter	224 988
Renter	196 956
Brensel	180 024
Kabel-TV	146 832
Vinduslån	101 952
Parkeringsleie	81 600
Trappevask	65 664
Eiendomsskatt	29 992
Nedbetaling	2 000
Strøm elbil	300
Dugnadsrefusjon	-13 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 921 404

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-10 000
Strøm elbil	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 911 104

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd el-bil ladere Oslo kommune	53 561
Innfrielse	5 000
Purregebyr	70
SUM ANDRE INNTEKTER	58 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 533, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 362.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 506
Norconsult AS	-29 688
SUM KONSULENTHONORAR	-43 193

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 715
Drift/vedlikehold VVS	-51 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 026
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 811
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-30 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 496



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 014
Vann- og avløpsavgift	-150 614
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 346

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 021
Strøm oljefyr el.bereder	-183 281
SUM ENERGI / FYRING	-207 303

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-19 409
Vaktmestertjenester	-44 181
Renhold ved firmaer	-53 940
Snørydding	-50 925
Andre fremmede tjenester	-950
Trykksaker	-971
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 533
Andre kontorkostnader	-76
Telefon, annet	-1 485
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-1 785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-187 428

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 668
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 129
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	843
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 384
Andre renteinntekter	80
SUM FINANSINNTEKTER	36 104

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-122 339
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-87 699
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-173 501
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 849
SUM FINANSKOSTNADER	-440 388

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	1 497 031
SUM BYGNINGER	1 497 031

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.217/bnr.400

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

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 enkelteleiligheter 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**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013 -4 475 062

Nedbetalt tidligere 987 841

Nedbetalt i år 3 487 221

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 296 518

Nedbetalt i år 35 543

-1 667 939

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -3 936 268

Nedbetalt tidligere 556 357

Nedbetalt i år 69 271

-3 310 640

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 -3 422 526

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 21 959

-3 400 567

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 379 146****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 629 921

Pantelån 8 379 146

TOTALT 9 009 067

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

Bygninger 1 497 031

Tomt 255 000

TOTALT 1 752 031





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86755537. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Malt/rehabiliterett vinduer og dører	
2016	Bergvarme installert	
2013	Rør-rehabilitering/varmt vannsberedere	Ovennevnte arbeider er startet i mai 2013.
2011	Nytt tak	
2009 - 2010	Brannvarslingssystem	Nytt brannvarslingssystem koblet opp mot brannvesenet.
2009	Nye brannsikre inngangsdører	
2006	Maling av mur mot Ullevålsveien	
2006	Nye postkasser	
2006	Nye calling anlegg	
2006	Nye rør kjelleroppgang C	
2005	Nye Sjøppelhus	
2005	Uteplass	
2004	Nytt gjerde mot Ullevålsveien	
2004	Røykvarslere og brannslanger	Nye røykvarslere og brannslanger i alle leilighetene
2004	Spyling av Soilrør i alle leiligheter	
2004	Rehabilitering av fasade	
2001	Nytt lys i loft- og kjellerboder	
1999	Nytt kabelanlegg	
1997	Asbestsanering på loft/kjeller	
1996	Utskifting av oljetank	
1996	Nye branndører - kjeller	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 5123 Selskapsnavn: Ullevålsveien 56 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.