Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

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:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 748 837	2 998 121
Sum inntekter		**2 748 837**	**2 998 121**
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 427 527	2 022 383
Sum kostnader		**2 484 577**	**2 079 433**
Driftsresultat		**264 260**	**918 688**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 574	40 033
Sum finansinntekter		**43 574**	**40 033**
Annen finanskostnad		365 080	342 426
Sum finanskostnader		**365 080**	**342 426**
Netto finans		**-321 506**	**-302 393**
Resultat før skattekostnad		**-57 246**	**616 295**
Årsresultat		**-57 246**	**616 295**
Totalresultat		**-57 246**	**616 295**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 246	616 295
Sum overføringer og disponeringer		**-57 246**	**616 295**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		**2 521 804**	**2 521 804**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**2 521 804**	**2 521 804**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		45 416	44 644
Sum fordringer		**45 416**	**44 644**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 101	954 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**534 101**	**954 679**
Sum omløpsmidler		**579 517**	**999 323**
SUM EIENDELER		**3 101 321**	**3 521 127**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**132 000**	**132 000**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 377 071	2 319 825
Sum opptjent egenkapital		**-2 377 071**	**-2 319 825**
Sum egenkapital		**-2 245 071**	**-2 187 825**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 027 279	5 360 011
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		**5 159 279**	**5 492 011**
Sum langsiktig gjeld		**5 159 279**	**5 492 011**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 867	47 675
Leverandørgjeld		185 246	169 255
Annen kortsiktig gjeld			11
Sum kortsiktig gjeld		**187 113**	**216 941**
Sum gjeld		**5 346 392**	**5 708 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 101 321**	**3 521 127**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 427732

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

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:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025

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

Organisasjonsnr: 933 772 845
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 748 837	2 998 121
Sum inntekter		**2 748 837**	**2 998 121**
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 427 527	2 022 383
Sum kostnader		**2 484 577**	**2 079 433**
Driftsresultat		**264 260**	**918 688**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 574	40 033
Sum finansinntekter		**43 574**	**40 033**
Annen finanskostnad		365 080	342 426
Sum finanskostnader		**365 080**	**342 426**
Netto finans		**-321 506**	**-302 393**
Resultat før skattekostnad		**-57 246**	**616 295**
Årsresultat		**-57 246**	**616 295**
Totalresultat		**-57 246**	**616 295**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 246	616 295
Sum overføringer og disponeringer		**-57 246**	**616 295**

Organisasjonsnr: 933 772 845
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		**2 521 804**	**2 521 804**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**2 521 804**	**2 521 804**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		45 416	44 644
Sum fordringer		**45 416**	**44 644**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 101	954 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**534 101**	**954 679**
Sum omløpsmidler		**579 517**	**999 323**
SUM EIENDELER		**3 101 321**	**3 521 127**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**132 000**	**132 000**
Opptjent egenkapital			

Udekket tap	2 377 071	2 319 825
Sum opptjent egenkapital	**-2 377 071**	**-2 319 825**
Sum egenkapital	**-2 245 071**	**-2 187 825**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 027 279	5 360 011
Øvrig langsiktig gjeld	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld	**5 159 279**	**5 492 011**
Sum langsiktig gjeld	**5 159 279**	**5 492 011**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 867	47 675
Leverandørgjeld	185 246	169 255
Annen kortsiktig gjeld		11
Sum kortsiktig gjeld	**187 113**	**216 941**
Sum gjeld	**5 346 392**	**5 708 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**3 101 321**	**3 521 127**

Organisasjonsnr: 933 772 845
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5402
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Velkommen til generalforsamling i AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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

Dato for generalforsamlingen:

8. mai 2025 kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Finansiering av utskifting av porttelefoner
8. TV og internett
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS , Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s 5402 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Finansiering av utskifting av porttelefoner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøte i 2024 vedtatt å skifte ut alle porttelefoner. I midlertid har vi et etterslep på vedlikehold som må prioriteres. Blandt annet må vi utbedre en rekke avvik ved el-anlegget. Vi har derfor behov for å innhente mer penger til å gjennomføre utskiftingen av porttelefonene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av utskifting av porttelefoner
- Mot Finansiering av utskifting av porttelefoner

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. økning av fellesgjeld for å dekke installasjon av porttelefon
2. innhente kapital direkte fra beoere som en en-gangssum eventuelt delt opp i to avdrag

Sak 8

TV og internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Telia leverer ikke lenger den tv-pakken vi har blitt forespeilet, med tv2 inkludert. Er det ønskelig fortsette med et TV-abbonement eller skal vi se på muligheten for en billigere internett-leverandør?

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste uten TV

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre, varamedlemmer og ny valgkomite

Innstilling
Valgkomiteen legger fram sin innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret Leder: Paula Kjerstadius
Stryemedlem: Erlend Seilskjær
Styremedlem: Amila Topalovic
Styremedlem: Marianne Måseide
Varamedlem: Dorita Preza

Varamedlem: Anders Waltila (flyttet ut)

Valgkomite: Peder Lykke, Christina Kullmann Five, Ingrid Hannisdahl Ytreland.

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post: ullevalsvn82@styrerommet.no

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.

Vedtekter og husordensregler ligger også der.

Generelle opplysninger om AS Ullevålsveien 82
Aksjeselskapet består av 34 enheter knyttet til aksjer.
AS Ullevålsveien 82 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 933 772 845

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

AS Ullevålsveien 82 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Margrethe Christiane Køhler Eggan
Aksjeselskapets revisor er OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2024/2025.

Det har vært avholdt 8 styremøter i løpet av perioden.

På budsjettmøtet 20 november ble det besluttet å øke felleskostnadene med ytterligere 10% fra 01.01.2025 for å kunne imøtekomme høyere utgifter fremover og for å unngå at vi bruker av oppspart kapital. Det ble også besluttet å redusere styrets honorar fra 150.000 til 50.000 i et forsøk på å holde kostnadene nede.

Det meste av selskapets gjeld er fortsatt knyttet til 2 IN-lån. IN betyr at hver enkelt beboer har mulighet til å innfri eller nedbetale raskere på sin andel av lånet. Kapitalkostnadene knyttet til disse blir automatisk justert og belastet den enkelte beboer, særskilt spesifisert på felleskostnadene hver måned. Det positive er at lånetypen gir fleksibilitet til den enkelte. For selskapets del vil det være gunstig og kostnadsbesparende om selskapet kan komme ut av IN-lånene. Kostnadene ved IN lån er som følger: Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 10 000 og maksimum kr 20 000 per lån. I tillegg påløper det et etableringsgebyr på kr 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Sistnevnte er en engangssum.

I 2025 er gjeldsnivået redusert ved at beboere har gjort ekstraordinære nedbetalinger på IN-lånene i 2024 for ca. kr 130.000 mot ca. 460.000 i 2023

Vedlikehold, rehabilitering og løpende drift

Styret har det siste året jobbet med flere tiltak for vedlikehold, rehabilitering og løpende drift.

I 2022 ble det inngått ny avtale med Telia som leverandør av TV og Internett fra 1. juni 2023. Avtalen innebærer at Telia oppgraderer nettet inn i vårt bygg og kan tilby vesentlig raskere nett med synkron hastighet. Dette er enda ikke på plass. Vi har hatt ytterligere noen befaringer primo 2025 og det ser nå ut som dette vil komme på plass i løpet av 2025. Styret beklager at dette har tatt lang tid, men sendrektigheten i denne saken må tilskrives OneCo og Telia.

Omfang og intensitet i støy fra barn som bruker trampolinen ser ut til å ha blitt mindre i år enn i fjor og styret har ikke gjort noen tiltak. Vi minner likevel foreldre om sitt ansvar for å sørge for ansvarlig bruk av trampolinen.

Styrets arbeid har ellers bestått av flere mindre saker knyttet til den løpende driften av selskapet. Blant annet:
- Løpende håndtering av henvendelser fra beboere og eiere av næringslokalene
- Løpende oppfølging av vaktmester
- Oppfølging av forsikringssak om vannskade, oppgang B.
- Arrangert dugnader vår og høst.

- Kjøpe inn nødvendig utstyr (f.eks.hageredskap, industriell støvsuger, gass til grillen)
- Juletre i bakgården og beplanting i potter utenfor oppgangene

Tyngre oppgraderings- og vedlikeholdssaker i gården

Høsten 2025 ble samtlige takrenner og nedløp renset. I tillegg har varmekablene blitt kontrollert og de fungerer som de skal.

Styret har i 2025 opprettet en digital vedlikeholdsplan i Styrerommet (Obos' nettportal for styrearbeid), under menypunktet *Vedlikehold og bærekraft*. Vedlikeholdsplanen er utfylt og oppdatert i den grad det er mulig, med tanke på at tidligere styrer ikke hadde digitale lagringsmuligheter og en del papirdokumentasjon har forsvunnet. Det er imidlertid tatt inn relevant informasjon fra tidligere tilstandsrapporter og dokumentert vedlikeholdsarbeid. I tillegg har planen blitt oppdatert med de nye rapportene som har kommet til.
Dette vil gjøre det enklere for framtidige styrer å holde oversikt over vedlikehold og tiltak i sameiet, så sant planen vedlikeholdes løpende. Dette vil være en håndterbar oppgave, nå som alt er digitalt og sporbart.

Prioritert rekkefølge for vedlikeholdstiltak: (1) asbest i kjeller, (2) oversyn og reparasjon el-anlegg, (3) grunnmur/betongproblematikk (4) renovering bakfasade/utskifting vinduer bakfasade.

Fjerning/sikring av asbest er lovpålagt og må prioriteres høyt på grunn av helserisiko. Ettersyn og utbedring av el-anlegg har fått andreprioritet. Også dette er lovpålagt. Grunnmur, drenering og betongreparasjon har også høy prioritet, da tilstanden forverres og utgiftene til reparasjon antas å øke. Utskiftning av gamle vinduer og behov for fasaderenovering mot bakgården har dermed fjerdeprioritet, da dette er vurdert som mindre akutt.

1. **Asbest i kjelleren**

Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer, blant annet en rekke kreftformer, og er totalforbudt siden 1985. Risikoen for helseskade oppstår når løse asbestfibre i form av støv tas inn via innånding. Kartlegging av asbest kan både redusere senere kostnader og beskytte mot eksponering.

På grunn av en del synlige skader på antatt asbestisolerte rør i kjelleren, bestilte styret, i 2024 en kartlegging fra Multiconsult for å skaffe kunnskapsgrunnlag. Prøveresultatene avdekket både hvitasbest (krysotil) og brunasbest (amositt). Funnene er særlig knyttet til isolasjon på varmerørene fra byggeåret som er montert oppunder himling. Siden asbesten flere steder er eksponert ved skader, er det fare for asbeststøv i luften. På grunn av lav romhøyde i kjelleren er det også lett å komme borti rørisolasjonen og frigjøre nytt støv. Asbestholdig materiale i bygg skal normalt fjernes, men forsegling, innkapsling og innbygging kan i enkelte tilfeller tillates, for eksempel i påvente av ombygging eller riving. Sanering av asbest kan bli en omfattende og

kostbar prosess. Sanering av asbesten kan også ha positive sideeffekter, som at varmerørene får en moderne isolering, noe som reduserer spillvarmen vesentlig.
Styret ønsker å være føre var og rådet beboerne om å være tilbakeholdne med å bruke kjelleren fram til forholdene har blitt utbedret eller ny beskjed blir gitt. Det er også viktig å lufte så godt som mulig i kjelleren. Ventiler må aldri blokkeres og vinduer bør holdes åpne når det er mulig. Det er også kjøpt inn en industristøvsuger med Hepa-filter, som skal brukes til renhold. Det må ikke feies med kost, da dette virvler opp støv.

Styret har gått flere befaringer med firmaer som utfører asbestsanering med sikte på å innhente pristilbud. Det har imidlertid ikke lyktes å innhente tilbud fra aktørene, uvisst av hvilken grunn. Dette arbeidet må intensiveres i kommende periode.

(2) Oversyn og reparasjon av el-anlegg

Gården har avtale om jevnlig kontroll av el-anlegget med Fagerborg installasjon. Oversyn skjer hvert 5.år. I fjorårets (2024) kontroll og påfølgende ble det avdekket en rekke mangler. Det er satt i bestilling å utbedre alle manglene med tilstandgrad 2 eller mer.

Elvia (eier av el-nettverket) har i tillegg vært på en egen kontroll og avdekket en alvorlig jordingsfeil slik at skriftlig forhåndsvarsling ble unnlatt jf. forvaltningslovens § 16. Som følge av dette ble det vedtatt frakople noen av anleggsdelene. Dvs. 2 kurser ble frakoblet inntil avvikene er rettet. Den ene kursen kontrollerer lyset og port telefoner i oppgang 82C.

Som midlertidig løsning ble det kjøpt inn, og installert 3 stykker batteridrevne sensorlamper.

Utbedring er igangsatt og skal være ferdigstilt innen kort tid.

1. **Grunnmur og betongproblematikk og drenering bakgård og mot Ullevålsveien**

Vi mottok høsten 2024 en tilstandsrapport på betongkonstruksjoner i kjeller. Tilstandsrapporten danner underlag for vedlikeholdsplan og utbedring av skader samt forhindre ytterligere skadeomfang. Flere steder er armeringsjernet synlig og ytterveggene er i synlig dårlig stand, trolig på grunn av dårlig drenering. Det er også brukt feil malingstype på et tidligere tidspunkt, noe som fører til at veggoverflatene flere steder flaker av. Vi har ikke fått hentet inn tilbud fra entreprenør for utbedring av betong og rustent armeringsjern, men jobber videre med det.

I forbindelse med planlagt graving av fortauet i Ullevålsveien, er vi i dialog med entreprenør om å gi oss et tilbud på drenering langs denne fasaden. Vi hadde ny vanninntrengning i kjellerboder på denne siden i vinter og det er presserende behov for utbedre årsaken.

(4) Renovering bakgårdsfasade og utskifting av vinduer mot bakgård

Styret har ikke jobbet med dette i denne perioden, da det har vært fokus på det mer presserende vedlikeholdet.

Utskifting av porttelefoner

Styret har hentet inn to tilbud på porttelefoner.

Tilbudene er tilnærmet like og det vil koste ca 140.000.- eks moms. I dette inkluderer utskifting av alle tablåer, trekke nye kabler til leilighetene og montere ny dørtelefon i hver leilighet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 82

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ullevålsveien 82 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

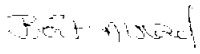
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AS ULLEVÅLSVEIEN 82
ORG.NR. 933 772 845, KUNDENR. 5402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		363 927	370 460	376 548	363 720
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 169	2 167 557	2 179 452	2 393 280
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 616 096**	**2 538 017**	**2 556 000**	**2 757 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-21 150
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-204 247	-22 853	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-95 326	-12 251	-350 000	-95 000
Forsikringer		-280 285	-262 748	-289 000	-344 000
Kommunale avgifter	8	-650 066	-568 305	-495 000	-562 200
Energi/fyring	9	-580 474	-647 268	-645 000	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 460	-139 809	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-359 853	-265 282	-252 000	-297 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 484 577**	**-2 079 432**	**-2 352 050**	**-2 289 850**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**131 519**	**458 585**	**203 950**	**467 150**
Innbetalt andel fellesgjeld		132 741	460 104	0	0
DRIFTSRESULTAT		**264 260**	**918 689**	**203 950**	**467 150**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 574	40 033	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-365 080	-342 426	-374 000	-346 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-321 506**	**-302 393**	**-354 000**	**-306 000**
ÅRSRESULTAT		**-57 246**	**616 296**	**-150 050**	**161 150**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	616 296		
Fra annen egenkapital		-57 246	0		

AS ULLEVÅLSVEIEN 82
ORG.NR. 933 772 845, KUNDENR. 5402

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 521 804**	**2 521 804**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		44 135	43 730
Andre kortsiktige fordringer	14	1 281	914
Driftskonto OBOS-banken		218 597	490 867
Sparekonto OBOS-banken		315 504	463 812
SUM OMLØPSMIDLER		**579 517**	**999 323**
SUM EIENDELER		**3 101 321**	**3 521 127**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	132 000	132 000
Annen egenkapital	16, 17	-2 377 071	-2 319 825
SUM EGENKAPITAL		**-2 245 071**	**-2 187 825**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 027 279	5 360 011
Annen langsiktig gjeld	19	132 000	132 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 159 279**	**5 492 011**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		185 246	169 255
Påløpte renter		1 867	31 339
Påløpte avdrag		0	16 336
Annen kortsiktig gjeld		0	11
SUM KORTSIKTIG GJELD		**187 113**	**216 941**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 101 321**	**3 521 127**
Pantstillelse	20	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i AS Ullevålsveien 82

Paula Kjerstadius /s/ Marianne Måseide /s/ Erlend Seilskjær /s/

Amila Topalovic

NOTE: 1
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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 967 171
Kabel-TV	138 412
Eiendomsskatt	99 036
Kapitalkostnader IN lån 2	66 141
Garasje	44 800
Strøm elbil	2 750
Kapitalkostnader på IN-lån	296 263
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 258
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	265
Overført til kapitalkostnader	-363 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 252 169**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-66 369
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
Multiconsult	-95 473
KIWA AS	-29 925
SUM KONSULENTHONORAR	**-204 247**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 705
Drift/vedlikehold elektro	-11 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-95 326**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-153 251
Vann- og avløpsavgift	-338 337
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-150 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-650 066**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 631
Fjernvarme	-551 843
SUM ENERGI / FYRING	**-580 474**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 800
Container	-11 003
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 826
Verktøy og redskaper	-5 839
Driftsmateriell	-4 150
Vaktmestertjenester	-133 549
Renhold ved firmaer	-79 830
Snørydding	-66 450
Andre fremmede tjenester	-43 404
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-1 515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-359 853**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 692
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 421
SUM FINANSINNTEKTER	**43 574**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 703
Renter på leverandørgjeld	-6 377
SUM FINANSKOSTNADER	**-365 080**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	945 554
Kostpris/bokført verdi 2009	656 250
SUM BYGNINGER	**1 601 804**

Tomten ble kjøpt i 1988.
Gnr.220/bnr.88
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto (IN-lån)	1 281
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 281**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 528 aksjer à kr 250.
Aksjonærene eier 5 til 24 askjer hver.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-3 368 574
Egenkapital fra IN tidligere år	1 337 658
Egenkapital fra IN 2024	132 741
Reduksjon EK fra IN	-478 896
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 377 071**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldesat andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2009	-2 740 758	
Nedbetalt tidligere	1 309 847	
Nedbetalt i år	100 119	
		-1 330 792
OBOS-banken		
Renter 31.12: 6,8 %, løpetid 29 år		
Opprinnelig, 2014	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 741 037	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	81 770	
Nedbetalt tidligere, IN	1 042 930	
Nedbetalt i år, IN	103 504	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-3 030 759
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
Opprinnelig, 2014		
Renter 31.12: 6,8 % løpetid 29 år		
Opprinnelig, 2014	-1 567 881	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	560 086	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	18 102	
Nedbetalt tidligere, IN	294 728	
Nedbetalt i år, IN	29 237	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-665 728
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 027 279**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerinnskudd	-132 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-132 000**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 027 279
Beregnede IN-forpliktelser	991 503
TOTALT	**6 018 782**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 601 804
Tomt	920 000
TOTALT	**2 521 804**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 5402 **Selskapsnavn:** AS ULLEVÅLSVEIEN 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

**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.