



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 18.03.2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 959325650

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		2 012 021	1 969 735
Sum inntekter		2 012 021	1 969 735
Kostnader			
Lønnskostnad			91 280
Annen driftskostnad		1 524 188	1 449 785
Sum kostnader		1 524 188	1 541 065
Driftsresultat		487 833	428 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 740	36 104
Sum finansinntekter		39 740	36 104
Annen finanskostnad		507 054	440 388
Sum finanskostnader		507 054	440 388
Netto finans		-467 314	-404 284
Resultat før skattekostnad		20 519	24 385
Årsresultat		20 519	24 385
Totalresultat		20 519	24 385
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 519	24 385
Sum overføringer og disponeringer		20 519	24 385



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		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			
Kundefordringer		70	9 130
Andre fordringer		67 202	285 566
Sum fordringer		67 272	294 696
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 412	864 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 412	864 918
Sum omløpsmidler		598 684	1 159 613
SUM EIENDELER		2 350 715	2 911 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 512 768	6 533 286
Sum opptjent egenkapital		-6 512 768	-6 533 286
Sum egenkapital		-6 508 968	-6 529 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 168 409	8 379 146
Øvrig langsiktig gjeld		629 921	629 921
Sum annen langsiktig gjeld		8 798 330	9 009 067
Sum langsiktig gjeld		8 798 330	9 009 067
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 721	43 703
Leverandørgjeld		29 702	371 856
Annen kortsiktig gjeld		28 930	16 505
Sum kortsiktig gjeld		61 353	432 064
Sum gjeld		8 859 683	9 441 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 350 715	2 911 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344080

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 18.03.2025

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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 012 021	1 969 735
Sum inntekter		2 012 021	1 969 735
Kostnader			
Lønnskostnad			91 280
Annen driftskostnad		1 524 188	1 449 785
Sum kostnader		1 524 188	1 541 065
Driftsresultat		487 833	428 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 740	36 104
Sum finansinntekter		39 740	36 104
Annen finanskostnad		507 054	440 388
Sum finanskostnader		507 054	440 388
Netto finans		-467 314	-404 284
Resultat før skattekostnad		20 519	24 385
Årsresultat		20 519	24 385
Totalresultat		20 519	24 385
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 519	24 385
Sum overføringer og disponeringer		20 519	24 385



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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			
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			
Kundefordringer		70	9 130
Andre fordringer		67 202	285 566
Sum fordringer		67 272	294 696
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 412	864 918
Sum omløpsmidler		598 684	1 159 613
SUM EIENDELER		2 350 715	2 911 644
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	6 512 768	6 533 286
Sum opptjent egenkapital	-6 512 768	-6 533 286
Sum egenkapital	-6 508 968	-6 529 486
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 168 409	8 379 146
Øvrig langsiktig gjeld	629 921	629 921
Sum annen langsiktig gjeld	8 798 330	9 009 067
Sum langsiktig gjeld	8 798 330	9 009 067
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 721	43 703
Leverandørgjeld	29 702	371 856
Annen kortsiktig gjeld	28 930	16 505
Sum kortsiktig gjeld	61 353	432 064
Sum gjeld	8 859 683	9 441 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 350 715	2 911 644



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 2025

Innkalling

S.nr. 5123

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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:

18. mars 2025 kl. 18:00, Bolteløkka skole, rom 24.

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.

Annen informasjon

Revisjonsberetningen var ikke mottatt da innkallingen ble sendt. Denne vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

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. Vindusutskiftning
8. Sikring av tinglyst pant
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56



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

Mats Granby 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

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-



Sak 7

Vindusutskiftning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved årsmøtet i 2022 ble styret gitt fullmakt til å befare og undersøke mulighetene for å fornye vinduene. Dette skyldes at det er flere beboere som har eldre og slitne vinduer som trekker, er vanskelige å lukke o.l. Med bistand fra Norconsult har styret avholdt befaring, tilbudsbefaring og en anbudsprosess. Av tilbudene som kom inn mener styret at Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS sitt tilbud var det beste. Dette er basert på prisen deres, referansene deres og inntrykket de har gitt oss i møter. Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS er også et Miljøfyrtårn og en bedrifter som bruker læring. Vårt inntrykk av dem er altså som en seriøs og profesjonell aktør. Odin Tangerund er tiltenkt som leder for dette arbeidet, og vil stille opp på årsmøtet for å besvare spørsmål.

Det er omtrent 60 vinduer som er identifisert for utskiftning eller rehabilitering. Lars E. Strand vil bruke Snekkermester Per Bjerke A/S for både nye vinduer og rehabilitering av eksisterende. Snekkermester Per Bjerke er en spesialisert hånverker- og snekkerbedrift i Hakadal. Vinduene derfra vil gi et visuelt inntrykk som er relativt likt det som er i dag.

Det er sett for seg at arbeidet vil skje med stilas.

Ved skifting av vinduer produseres først de nye vinduene av Bjerke og deretter skiftes disse ut med etterfølgende arbeid på utforing og gjeriker. I disse tilfellene vil det ikke være behov for nye innervinduer. Forboring skjer på plassen. Selve tilvirkningen av vindu vil kunne ta 12 uker den må derfor starte opp tidlig. Prosessen av å ta ut gammelt vindu og bytte ut med et nytt gjennomføres samme dagen.

Ved rehabilitering kan innervindu rehabiliteres før yttervindu og deretter kan yttervinduet tas. Rehabilitering av innervinduer av god kvalitet får kun sitt opprinnelige glass. Det er beregnet fjerning av løs maling og lettere slip av overflater. Denne prosessen vil ta noe lenger tid.

Hvorvidt det aktuelle vinduet byttes ut avgjøres av entreprenør, styret og/eller styrets representant. I den grad det er mulig så vil imidlertid andelseiers ønsker hensyntas.

Pris:

Administrativt: kr 625 000

Rehabilitering med nye vinduer: kr 2 162 100

Restaurering av gamle vinduer: Kr 568 500

Varevindu: Kr 230 625

Provisorisk innervindu: Kr 4000

Endring og tilleggskostnad: kr 143 500

Entreprenørkostnad eks. mva: kr 3 733 725,00

Usikkerhet 20 %: kr 718 045,00

Budsjettert Entreprenørkostnad inkl. mva. Kr. 5 564 712,50

Borettslaget har ikke stående midler til å finansiere dette. Derfor foreslås det at borettslaget tar opp lån for å finansiere utskiftning og restaurering av vinduer.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut gamle vinduer, i henhold til forslaget, og gir styret fullmakt til å signere med entreprenør og ta opp lån begrenset oppad til kr 6 000 000,-

Sak 8

Sikring av tinglyst pant

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene, dersom det kreves.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen



Styrets årsrapport

I tillegg til å forestå løpende drift av borettslaget har styret organisert og gjennomført to dugnader. Det er også blitt gjennomført et tiltak for å forbedre sikkerheten mot snø- og isfall over inngangsdørene. Styret har også brukt mye tid på vindusprosjektet. Dette arbeidet er pågående, og har inkludert både tilbudsbefaring og møter med entreprenører.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter har blitt utsatt.

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.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 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 borettslaget 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>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 21:15:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YTXHO-ECFBI-TDZWO-4EHPF-0EIPK-BCJFE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



5123 ULLEVÅLSVEIEN 56 B/L

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		727 550	894 632
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 519	24 385
Økning annen langsiktig gjeld		0	3 422 526
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-210 737	-7 036 520
Red. annen langs. gjeld		0	3 422 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-190 218	-167 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		537 331	727 549

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		598 684	1 159 613
Kortsiktig gjeld		-61 353	-432 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		537 331	727 549



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 012 021	1 911 104	1 906 000	1 906 000
Andre inntekter		0	58 631	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 012 021	1 969 735	1 906 000	1 906 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar		0	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	3	-9 055	-12 362	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 838	-95 895	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	4	-116 228	-43 193	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-191 837	-188 496	-1 750 000	-152 000
Forsikringer		-224 849	-211 905	-223 000	-268 000
Kommunale avgifter	6	-322 271	-300 346	-331 300	-369 000
Energi/fyring	7	-149 582	-207 303	-180 000	-180 000
TV- anlegg/bredbånd		-213 102	-202 857	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	8	-196 427	-187 428	-156 500	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 524 188	-1 541 065	-3 066 080	-1 570 000
DRIFTSRESULTAT		487 833	428 670	-1 160 080	336 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	39 740	36 104	20 000	20 000
Finanskostnader	10	-507 055	-440 388	-504 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-467 315	-404 284	-484 000	-474 000
ÅRSRESULTAT		20 519	24 385	-1 644 080	-138 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		20 519	24 385		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 497 031	1 497 031
Tomt		255 000	255 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 752 031	1 752 031
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 130
Forskuddsbetalte kostnader		67 202	285 566
Driftskonto OBOS-banken		93 370	442 155
Sparekonto OBOS-banken		438 042	422 763
SUM OMLØPSMIDLER		598 684	1 159 613
SUM EIENDELER		2 350 715	2 911 644
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	12	-6 512 768	-6 533 286
SUM EGENKAPITAL		-6 508 968	-6 529 486



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 168 409	8 379 146
Borettsinnskudd	14	629 921	629 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 798 330	9 009 067

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 930	16 505
Leverandørgjeld		29 702	371 856
Påløpte renter		2 721	43 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 353	432 064

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **2 350 715** **2 911 644**

Pantstillelse	15	11 782 921	11 782 921
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Borettslaget Ullevålsveien 56

Helene Aarnes
/s/

Mats Hennum Johanson
/s/

Karl Fredrik Andersson
/s/

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	990 941
Lån rørrehabilitering	224 988
Lån leiligheter	196 956
Oppvarming / varmtvann	180 024
Kabel-tv	146 832
Parkering	103 900
Lån bergvarme	101 952
Trappevask	65 664
Eiendomsskatt 1.kvartal	9 264
Dugnad	-8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 012 021

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 109
Norconsult	-95 119
SUM KONSULENTHONORAR	-116 228

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 122
Drift/vedlikehold VVS	-37 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	5 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 381
Kostnader dugnader	-3 070
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-191 837

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 288
Vann- og avløpsavgift	-182 490
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 271

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 050
Olje	-107 532
SUM ENERGI / FYRING	-149 582

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-17 778
Håndverktøy	-601
Annet driftsmateriale	-10 364
Vaktmestertjenester	-75 306
Renhold ved firmaer	-56 746
Snørydding	-26 852
Andre fremmede tjenester	-1 202
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-818
Telefon u/mva	-1 485
Bank- og kortgebyr	-2 974
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 427

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter bank	16 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 038
SUM FINANSINTEKTER	39 740

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-505 561
Renter på leverandørgjeld	-1 494
SUM FINANSKOSTNADER	-507 055

NOTE: 11**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: 12**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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-3 936 268

Nedbetalt tidligere

625 628

Nedbetalt i år

74 898

-3 235 742

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

332 061

Nedbetalt i år

38 509

-1 629 430

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-3 422 526

Nedbetalt tidligere

21 959

Nedbetalt i år

97 330

-3 303 237

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 168 409****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-629 921

SUM BORETTSSINNSKUDD**-629 921****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

629 921

Pantelån

8 798 330

TOTALT**9 428 251**

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

Bygninger

1 497 031

Tomt

255 000

TOTALT**1 752 031**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 5123 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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.