



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 937 266  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS Ullevålsveien 81  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		802 314	772 110
<b>Sum inntekter</b>		<b>802 314</b>	<b>772 110</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 256	43 243
Annen driftskostnad		607 353	501 353
<b>Sum kostnader</b>		<b>625 609</b>	<b>544 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>176 705</b>	<b>227 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 531	11 838
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 531</b>	<b>11 838</b>
Annen finanskostnad		52 331	44 837
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 331</b>	<b>44 837</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 800</b>	<b>-32 999</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		136 905	194 515
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		263 476	263 476
Sum varige driftsmidler		263 476	263 476
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		263 476	263 476
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		118 917	85 702
Sum fordringer		118 917	85 702
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 412	355 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 412	355 423
Sum omløpsmidler		380 330	441 125
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>643 806</b>	<b>704 601</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		720 093	856 998
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-720 093</b>	<b>-856 998</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-620 093</b>	<b>-756 998</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 215 588	1 437 802
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 215 588</b>	<b>1 437 802</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 215 588</b>	<b>1 437 802</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347	232
Leverandørgjeld		33 010	3 630
Skyldige offentlige avgifter		9 556	260
Annen kortsiktig gjeld		5 397	19 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 310</b>	<b>23 796</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 263 898</b>	<b>1 461 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>643 806</b>	<b>704 601</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481590

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 930 937 266  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS Ullevålsveien 81  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 930 937 266  
AS Ullevålsveien 81

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		802 314	772 110
<b>Sum inntekter</b>		<b>802 314</b>	<b>772 110</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 256	43 243
Annen driftskostnad		607 353	501 353
<b>Sum kostnader</b>		<b>625 609</b>	<b>544 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>176 705</b>	<b>227 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 531	11 838
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 531</b>	<b>11 838</b>
Annen finanskostnad		52 331	44 837
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 331</b>	<b>44 837</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 800</b>	<b>-32 999</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		136 905	194 515
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>



Organisasjonsnr: 930 937 266  
AS Ullevålsveien 81

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		263 476	263 476
Sum varige driftsmidler		263 476	263 476

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		263 476	263 476
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		118 917	85 702
Sum fordringer		118 917	85 702

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 412	355 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 412	355 423

Sum omløpsmidler		380 330	441 125
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		643 806	704 601
---------------	--	---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	720 093	856 998
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-720 093</b>	<b>-856 998</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-620 093</b>	<b>-756 998</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 215 588	1 437 802
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 215 588</b>	<b>1 437 802</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 215 588</b>	<b>1 437 802</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	347	232
Leverandørgjeld	33 010	3 630
Skyldige offentlige avgifter	9 556	260
Annen kortsiktig gjeld	5 397	19 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>48 310</b>	<b>23 796</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 263 898</b>	<b>1 461 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>643 806</b>	<b>704 601</b>



Organisasjonsnr: 930 937 266  
AS Ullevålsveien 81

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**



## Årsmøte 2023

3917 AS Ullevålsveien 81





## Til aksjonærene i AS Ullevålsveien 81

**Velkommen til generalforsamling, 09.05 2023 kl. 18:00-20:00. Generalforsamlingen gjennomføres digitalt på Teams (dette er iht. anbefaling fra OBOS for år uten store vedlikeholdsbeslutninger).**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Ullevålsveien 81 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Registreringsblanketten levers i utfylt stand i postkassen eller direkte til styreleder i forkant av generalforsamlingen.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i AS Ullevålsveien 81  
avholdes 09.05 2023 kl. 18:00 – 20:00 digitalt på Teams.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag mottatt.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

På valg:

- A) Iver Johansen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2021.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Ikke på valg:

- C) Arne Bjone ble valgt til styreleder for 2 år i 2022.
- D) Mogens Pedersen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2022.

Oslo, 09.05.2023  
Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone    Iver Johansen    Mogens Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Bjone	Ullevålsveien 81
Styremedlem	Iver Johansen	Ullevålsveien 81
Styremedlem	Mogens Pedersen	Ullevålsveien 81
Varamedlem	Tore Bergsaker	Ullevålsveien 81
Varamedlem	Espen Veiby	Ullevålsveien 81

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AS Ullevålsveien 81

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter, samt 1. forretningslokale, knyttet til aksjer. AS Ullevålsveien 81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930937266, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:  
217 417

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Ullevålsveien 81 har ingen fast ansatte, og har derfor intet sykefravær.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

I denne perioden har styret hatt løpende kontakt vedr. gårdens drift og vedlikehold. Eksempler på saker styret har jobbet med er:

- Vedlikehold av utvendig pipetopp som løsnet i sterk vind. Forsikrings sak.
- Gjennomført tilbudsprosess og besluttet leverandør av ny hoveddør og nytt callinganlegg. Arbeid med å bygge ny dør startet høsten 2022.
- Inngått ny og mer fleksibel avtale for TV/Bredbånd med Telia.



- Tilbakemelding til Oslo Kommune vedr. plan for opphøyd og utvidet sykkelfelt i Ullevålsveien (ca. 100 parkeringsplasser planlegges fjernet i øvre del av Ullevålsveien i 2025-2026).
- Organisert og gjennomført dugnad i mai 2022.

Styret har hatt flere styremøter i 2022. Styrehonoraret for 2022 var på 16.000. Revisjonshonoraret er utbetalt med kroner 6.584, og forretningsførerhonorar kr. 47.670.

Fremtidige planer:

- Det vises til vedlikeholdsplanen i vedlagte excel ark.
- For 2024 er det ikke planlagt store vedlikeholdsprosjekt.
- Neste store vedlikeholdsprosjekt er oppgradering av soilrørene i 2025.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Avvik

Driftskostnadene ble noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at prosjektet for oppgradering av dør- og nytt calling-anlegg tok noe lenger tid enn forventet (montert ferdig i februar 2023).

Finanskostnadene ble noe høyere enn budsjettet grunnet flere rentehevinger gjennom høsten 2022.

### Resultat

Årets resultat på kr 136.905 kommer frem av resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (avdrag på lån utgjorde ca. 222.000 = redusert likviditet med ca. 85.000).

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 332.019. Dette er en reduksjon fra 2021 på ca. 85.000 kroner. Vi har nå et fornuftig nivå for å håndtere både variasjonene i kostnadene per måned samt vår langsiktige gjeld. Vi kan også gjennomføre mindre vedlikeholdsoppgaver uten å ta opp lån. Men likviditeten er ikke god nok til å håndtere nye større vedlikeholdsoppgaver, disse må lånefinansieres.

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.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Styrehonorar

Det er lagt inn 16.000 i budsjettet for 2023. Dette er relativt sett på nivå med gjennomsnittet i OBOS.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 144.000 til vedlikehold, først og fremst knyttet til ferdiggjøring av ny hoveddør og nytt callinganlegg, samt abonnementsavgifter til brannvarslingsanlegget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40% (feiegebyret utgjør kun 0,5% av de kommunale avgiftene). Eiendomsskatten følger egne satser, men økte med nesten 39% fra 2022 til 2023. Totalt sett øker de kommunale avgiftene med 22,5%, tilsvarende 41.400 kroner.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Ullevålsveien 81.

### Lån

AS Ullevålsveien 81 har to annuitetslån med flytende rente og 10 års nedbetaling i OBOS Banken (se note 13). Begge lånene har en flytende rente på 5,45% per mars 2023.

Lån 1 er knyttet til piperenoveringen i 2014. 20 av 120 terminer gjenstår per mars 2023.

Lån 2 er knyttet til takrenoveringen i 2019. 72 av 120 terminer gjenstår per mars 2023.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Som informert om per mail til aksjonærene den 29.11.22 ble felleskostnadene økt med 4% fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetningen ble mottatt den 02.05.2023, og er lagt ved som eget vedlegg.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 81

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ullevålsveien 81.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TE78Q-JHAJE-A1WAE-BLJMO-C14T1-306D2



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-03 20:29:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TE78Q-JHAJE-ATWAE-BLJMC-Cl4TT-306D2

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>



**AS ULLEVÅLSVEIEN 81**  
**ORG.NR. 930 937 266, KUNDENR. 3917**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	802 314	763 740	804 765	851 000
Innbetalinger		0	8 370	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>802 314</b>	<b>772 110</b>	<b>804 765</b>	<b>851 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 256	-25 243	-28 000	-2 300
Styrehonorar	4	-16 000	-18 000	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	5	-6 584	-6 040	-6 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-47 670	-46 328	-48 000	-49 000
Konsulenthonorar		0	-11 000	0	0
Kontingenter		0	-1 490	-1500	0
Drift og vedlikehold	6	-168 909	-96 345	-200 000	-144 000
Forsikringer		-108 800	-101 492	-106 000	-112 000
Kommunale avgifter	7	-184 053	-170 262	-181 560	-225 000
Energi/fyring		-10 083	-12 160	-12 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 515	-33 910	-35 149	-58 000
Andre driftskostnader	8	-36 739	-22 326	-20 000	-40 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-625 609</b>	<b>-544 596</b>	<b>-654 509</b>	<b>-663 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>176 705</b>	<b>227 514</b>	<b>150 256</b>	<b>187 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	12 531	11 838	12 000	12 000
Finanskostnader	10	-52 331	-44 837	-48 000	-65 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-39 800</b>	<b>-32 999</b>	<b>-36 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>136 905</b>	<b>194 515</b>	<b>114 256</b>	<b>134 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		136 905	194 515		



**AS ULLEVÅLSVEIEN 81**  
**ORG.NR. 930 937 266, KUNDENR. 3917**

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		1	1
Tomt		263 475	263 475
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>263 476</b>	<b>263 476</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 918	35
Forskuddsbetalte kostnader		112 999	85 667
Driftskonto OBOS-banken		254 112	355 423
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 300	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>380 330</b>	<b>441 125</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>643 806</b>	<b>704 601</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Udekket tap	12	-720 093	-856 998
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-620 093</b>	<b>-756 998</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 215 588	1 437 802
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 215 588</b>	<b>1 437 802</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 397	4 190
Leverandørgjeld		33 010	3 630
Skyldige offentlige avgifter	14	9 556	260
Påløpte renter		347	232
Annen kortsiktig gjeld		0	15 485
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 310</b>	<b>23 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>643 806</b>	<b>704 601</b>
Pantstillelse	15	3 000 000	3 000 000



10

AS Ullevålsveien 81

Garantiansvar

0

0

Oslo, 27.03.2023

Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone

Iver Johansen

Mogens Pedersen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	760 322
Eiendomsskatt	41 992
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>802 314</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 256
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 256</b>

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 2021/2022, og er på kr 16 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 584.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 794
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 116
Egenandel forsikring	-8 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-168 909</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 012
Vann- og avløpsavgift	-85 171
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-54 732
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-184 053</b>

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

Container	-3 931
Renhold ved firmaer	-26 733
Andre fremmede tjenester	-1 956
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 230
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 739</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	441
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 462
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 531</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 241
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-52 331</b>

**NOTE: 11****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000,-

fordelt på 135 aksjer à kr 735,30.

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

**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-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 10 år.

	-691 423
Nedbetalt tidligere	459 219
Nedbetalt i år	74 538
	-157 666

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	794 402
Nedbetalt i år	147 676
	-1 057 922
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 215 588</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 256
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 556</b>

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 215 588
<b>TOTALT</b>	<b>1 215 588</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1
Tomt	263 475
<b>TOTALT</b>	<b>263 476</b>



#### 4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styret har budsjettet med samme beløp (kr. 16.000) som vi har hatt de siste årene.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag mottatt.

##### Forslag fra styret:

- Brannslukningsapparatene skal etterses hvert 5 år. Styret foreslår å kjøpe inn nye brannslukningsapparater til alle enheter i 2022.

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

##### STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

##### A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Iver Johansen

##### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Espen Veiby og Tore Bergsaker har sagt seg villige til å stille opp som vararepresentanter.

#### Annen informasjon om aksjeselskapet

##### Styret

Styret har siden 2016 en forvaltningsavtale med OBOS (inneholder en del forvaltningselementer som f.eks. håndtering av dokumenter ved kjøp/salg av leiligheter, arkivfunksjoner og tilgang til styrerommet.no). Styret disponerer en felles mailadresse for AS Ullevålsveien 81: [ullevaalsvn.81@styerommet.no](mailto:ullevaalsvn.81@styerommet.no). Beboere som har behov for å kontakte styret oppfordres til å bruke denne adressen.

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



## Retningslinjer for styrearbeid

Vedtektenes §7 definerer hvordan styrearbeidet skal utføres.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54034679. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker (jfr. vedtektenes § 3-2). Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller styret.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV/Internett

Telia (tidligere GET) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



**Større vedlikehold og rehabilitering**

- |             |  |
|-------------|--|
| 2014 - 2015 | Renovering av piper (glidestøp) og overlys i oppgangen |
| 2019 - 2019 | Renovering av hele yttertaket året 2019                |