



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 979 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLERN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 260 579	3 373 443
Sum inntekter		3 260 579	3 373 443
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 446 258	1 650 883
Sum kostnader		1 583 178	1 787 803
Driftsresultat		1 677 401	1 585 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 678	19 165
Sum finansinntekter		16 678	19 165
Annen finanskostnad		85 990	141 867
Sum finanskostnader		85 990	141 867
Netto finans		-69 312	-122 702
Ordinært resultat før skattekostnad		1 608 089	1 462 938
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 608 089	1 462 938
Årsresultat		1 608 089	1 462 938
Totalresultat		1 608 089	1 462 938
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 608 089	1 462 938
Sum overføringer og disponeringer		1 608 089	1 462 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		90 685 370	90 685 370
Sum varige driftsmidler		90 685 370	90 685 370
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		321 346	337 488
Sum finansielle anleggsmidler		321 346	337 488
Sum anleggsmidler		91 006 716	91 022 858
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 250	
Andre fordringer		60 808	65 637
Sum fordringer		64 058	65 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 417	1 135 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 417	1 135 948
Sum omløpsmidler		1 353 475	1 201 586
SUM EIENDELER		92 360 190	92 224 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 990 116	56 382 027
Sum opptjent egenkapital		57 990 116	56 382 027
Sum egenkapital		57 994 616	56 386 527
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 473 679	4 986 223
Øvrig langsiktig gjeld		30 830 870	30 830 870
Sum annen langsiktig gjeld		34 304 549	35 817 093
Sum langsiktig gjeld		34 304 549	35 817 093
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	-1
Leverandørgjeld		61 024	12 195
Annen kortsiktig gjeld			8 629
Sum kortsiktig gjeld		61 025	20 824
Sum gjeld		34 365 574	35 837 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 360 190	92 224 444



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444490

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 979 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULLERN PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 987 979 291
ULLERN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 260 579	3 373 443
Sum inntekter		3 260 579	3 373 443
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 446 258	1 650 883
Sum kostnader		1 583 178	1 787 803
Driftsresultat		1 677 401	1 585 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 678	19 165
Sum finansinntekter		16 678	19 165
Annen finanskostnad		85 990	141 867
Sum finanskostnader		85 990	141 867
Netto finans		-69 312	-122 702
Ordinært resultat før skattekostnad		1 608 089	1 462 938
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 608 089	1 462 938
Årsresultat		1 608 089	1 462 938
Totalresultat		1 608 089	1 462 938
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 608 089	1 462 938
Sum overføringer og disponeringer		1 608 089	1 462 938



Organisasjonsnr: 987 979 291
ULLERN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		90 685 370	90 685 370
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		321 346	337 488
Sum anleggsmidler		91 006 716	91 022 858
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		3 250	65 637
Sum fordringer		60 808	65 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 289 417	1 135 948
Sum omløpsmidler		1 289 417	1 135 948
SUM EIENDELER		92 360 190	92 224 444
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	57 990 116	56 382 027
Sum opptjent egenkapital	57 990 116	56 382 027
Sum egenkapital	57 994 616	56 386 527
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 473 679	4 986 223
Øvrig langsiktig gjeld	30 830 870	30 830 870
Sum annen langsiktig gjeld	34 304 549	35 817 093
Sum langsiktig gjeld	34 304 549	35 817 093
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	-1
Leverandørgjeld	61 024	12 195
Annen kortsiktig gjeld		8 629
Sum kortsiktig gjeld	61 025	20 824
Sum gjeld	34 365 574	35 837 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 360 190	92 224 444



Organisasjonsnr: 987 979 291
ULLERN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

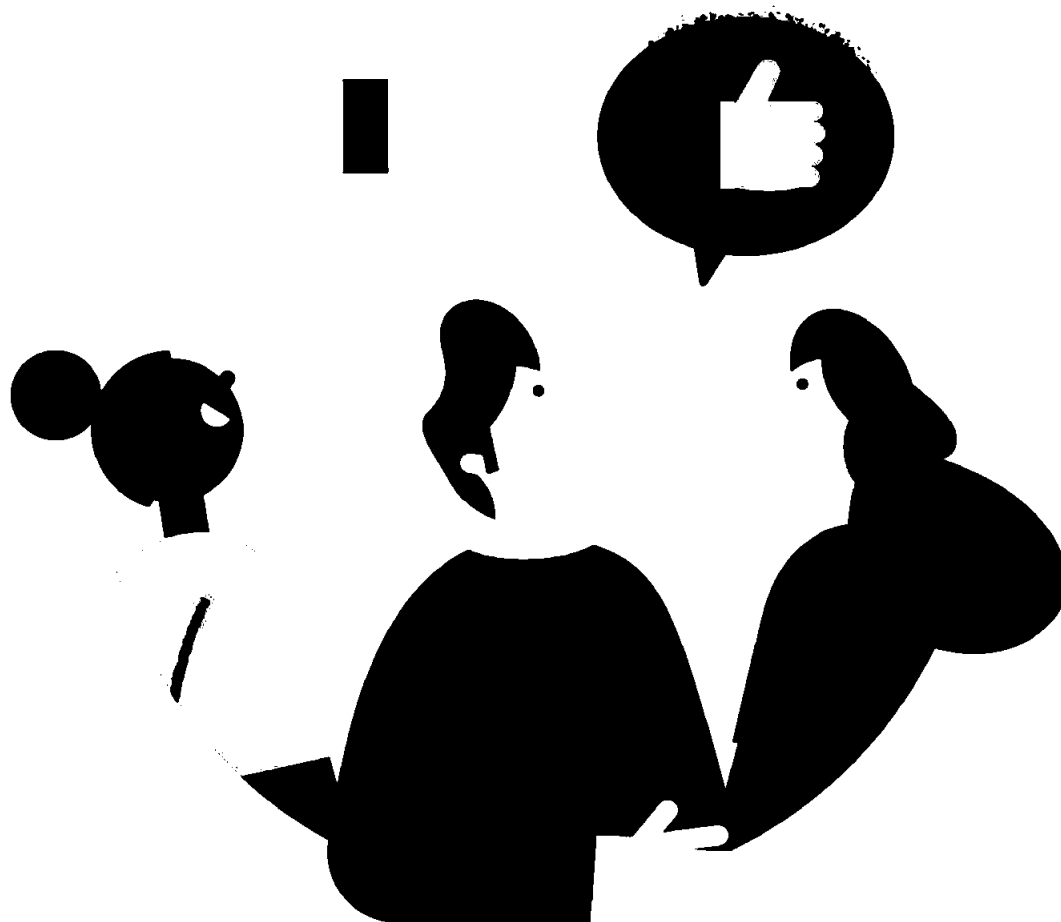
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5615 Ullern Park Borettslag





Til andelseierne i Ullern Park Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 18.00 i Samlingsalen på Øraker skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullern Park Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ullern Park Borettslag
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 18.00 i Samlingsalen på Øraker skole.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring vedr. farge på levegger.
- B) Montere elektrisk åpning på dører.
- C) Sikring av gangveier.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.05.2022
Styret i Ullern Park Borettslag

Jarl Johansen

Kari Elisabeth Espeland

Elena Kurnosova

Truls Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarl Johansen	Ullernchausseen 116 A	2021 – 2023
Styremedlem	Kari Elisabeth Espeland	Ullernchausseen 118 B	2021 – 2023
Styremedlem	Elena Kurnosova	Ullernchausseen 116 D	2020 – 2022
Styremedlem	Truls Nilsen	Ullernchausseen 118 A	2020 – 2022
Varamedlem	Emilie Sandvik	Ullernchausseen 116 A	2021 – 2021

Valgkomiteen

Veronika Fjeldbo	Ullernchausseen 116 B
Cecilie Lundebø	Ullernchausseen 116 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ullern Park Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Ullern Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987979291, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullernchausseen 116 A-D
Ullernchausseen 118 A-C

Gårds- og bruksnummer:
10 152

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

Ullern Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Våt mur utvendig mellom 116a og b. Dette er utbedret.

Fått anbud på maling (vinduer og dører utvendig samt deler av bordkledning) og snekkerarbeid (skifte bordkledning på heishus). Styret venter på en finansieringsplan.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 113 282.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger av strøm for elbillading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 583 178.

Dette er kr 149 692 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 608 089 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 147 297 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 460 792.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 292 450 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettetert med ordinære driftskostnader.

Borettslaget har behov for en del vedlikehold, og det vil i løpet av 2022 bli igangsatt vedlikeholdsprosjekter som omfatter malingsarbeid, oppgradering av heishus og opprettelse av infrastruktur for el-biler. Dette vil bli finansiert med låneopptak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 795. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullern Park Borettslag.

Lån

Ullern Park Borettslag har lån i Eika.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 23 år fra 2005.

Rentesats pr 31.12.21: 1,98 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ullern Park Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullern Park Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CHYKG-GYX3I-CUQJE-GVEEJ-EIEWW-H1238



ULLERN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 987 979 291

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 180 762	1 340 411	1 180 762	1 292 450
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 608 089	1 462 938	286 130	365 130
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-365 247	-467 121	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 147 297	-1 150 611	0	0
Utlån langsiktig fordring	-52 018	-50 135	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	68 160	45 280	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	111 687	-159 649	286 130	365 130
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 292 450	1 180 762	1 466 892	1 657 580

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 353 475	1 201 586
Kortsiktig gjeld	-61 025	-20 824
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 292 450	1 180 762



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		451 237	608 988	500 112	502 584
Innkrevde felleskostnader	2	1 627 824	1 609 112	1 614 888	1 631 416
Ladepunkt		33 577	0	0	60 000
Andre inntekter	3	644	4 732	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 113 282	2 222 832	2 115 000	2 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 865	-8 531	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 613	-88 100	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-14 271	-61 238	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-394 950	-670 963	-531 500	-540 000
Forsikringer		-142 972	-118 307	-125 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-278 432	-267 680	-278 450	-287 450
Energi/fyring		-145 011	-60 638	-87 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 924	-202 392	-205 000	-206 000
Andre driftskostnader	10	-167 221	-173 035	-231 000	-202 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 583 178	-1 787 803	-1 732 870	-1 764 870
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		530 104	435 029	382 130	429 130
Innbetalt andel fellesgjeld		1 147 297	1 150 611	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 677 401	1 585 640	382 130	429 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 678	19 165	0	0
Finanskostnader	12	-85 990	-141 867	-96 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 312	-122 702	-96 000	-64 000
ÅRSRESULTAT					
		1 608 089	1 462 938	286 130	365 130
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 608 089	1 462 938		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 185 370	79 185 370
Tomt		11 500 000	11 500 000
Langsiktige fordringer	14	321 346	337 488
SUM ANLEGGSMIDLER		91 006 716	91 022 858
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 250	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 435	55 918
Andre kortsiktige fordringer	15	1 373	9 719
Driftskonto OBOS-banken		402 897	251 346
Sparekonto OBOS-banken		886 519	884 602
SUM OMLØPSMIDLER		1 353 475	1 201 586
SUM EIENDELER		92 360 190	92 224 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Annen egenkapital	16	57 990 116	56 382 027
SUM EGENKAPITAL		57 994 616	56 386 527
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 473 679	4 986 223
Borettsinnskudd	18	30 380 870	30 380 870
Annen langsiktig gjeld		450 000	450 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 304 549	35 817 093
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 024	12 195
Annen kortsiktig gjeld		0	8 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 025	20 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 360 190	92 224 444
Pantstillelse	19	90 380 870	90 380 870
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2022

Styret i Ullern Park Borettslag

Jarl Johansen /s/

Kari Elisabeth Espeland /s/

Elena Kurnosova /s/

Truls Nilsen /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 andelseierne 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	1 437 912
Garasje	142 800
Eiendomsskatt	48 412
Akonto strøm elbil	11 900
Kapitalkostnader på IN-lån	447 311
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 926
Overført til kapitalkostnader	-451 237
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 641 024

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 627 824

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonkostnader	644
SUM ANDRE INNTEKTER	644

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 190
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 081
SUM KONSULENTHONORAR	-14 271

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 805
Drift/vedlikehold elektro	-11 226
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 415
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 656
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-81 929
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-394 950

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 439
Vann- og avløpsavgift	-157 488
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-72 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 432

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 153
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 544
Driftsmateriell	-6 636
Renhold ved firmaer	-69 124
Snørydding	-52 566
Gressklipping	-10 313
Andre fremmede tjenester	-120
Kontor- og datarekvizita	-2 532
Trykksaker	-63
Andre kontorkostnader	-51
Porto	-665
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-2 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 221

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 917
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 761
SUM FINANSINNTEKTER	16 678

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-85 990
SUM FINANSKOSTNADER	-85 990

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	79 185 370
SUM BYGNINGER	79 185 370

Tomten ble kjøpt i 1997 og 1999.

Gnr.10/bnr.152

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

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Ladestasjoner installert 2018	498 789
Nedkvittert 2018	-122 730
Nye ladestasjoner 2019	45 374
Nedkvittert 2019	-88 800
Nye ladestasjoner 2020	50 135
Nedkvittert 2020	-45 280
Nye ladestasjoner 2021	52 018
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2020	-38 160
Engangsinnbetaling 2020	-30 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	321 346

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning	1 373
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 373

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	42 657 309
Egenkapital fra IN tidligere	47 770 317
Egenkapital fra IN 2021	1 147 297
Reduksjon EK fra IN	-33 584 807
SUM ANNEN EGENKAPITAL	57 990 116

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at 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****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika (opprinnelig lån i OBOS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig, 2005	-60 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 243 460
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	365 247
Nedbetalt tidligere, IN	47 770 317
Nedbetalt i år, IN	1 147 297

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-3 473 679**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2005 -30 380 870

SUM BORETTSINNSKUDD **-30 380 870****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 380 870
Pantelån	3 473 679
Bregnede IN-forpliktelser	15 332 807
TOTALT	49 187 356

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

Bygninger	79 185 370
Tomt	11 500 000
TOTALT	90 685 370



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring vedr. farge på levegger.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til å endre farge på levegger fra fargekode brukt på huset, til naturfarge/impregnert treverk.

Forslag til vedtak:

Følgende setning legges til i vedtektenes §4-3 (2): Levegger males i naturfarge/impregnert treverk.

B) Montere elektrisk åpning på dører.

Forslagsstiller: Mette G. Harwiss

Da dørene fra garasjen og inn til oppgangen (i hvert fall vår inngang, nr. 118B) er veldig tunge foreslår jeg følgende:

Forslag til vedtak:

Det monteres elektrisk åpning på begge dører fra garasjeanlegget og til oppgang 118B (eventuelt til alle oppganger)

C) Sikring av gangveier.

Forslagsstiller: Barbara Hasenmüller

Jeg opplevde i mange år at gangveien ved inngangen 118A er dårlig eller ikke sikret mot is og snø. Både håndtak og grus (jevn tilført) kunne f.eks. hjelpe.

Forslag til vedtak:

Gangvei ved inngangen til 118A sikres mot is og snø.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87228120. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01.XX** og **30.07.XX** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



5615 Ullern Park Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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