



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		856 928	802 314
Sum inntekter		856 928	802 314
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	18 256
Annen driftskostnad		641 650	607 353
Sum kostnader		659 906	625 609
Driftsresultat		197 022	176 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 290	12 531
Sum finansinntekter		13 290	12 531
Annen finanskostnad		68 781	52 331
Sum finanskostnader		68 781	52 331
Netto finans		-55 491	-39 800
Resultat før skattekostnad		141 531	136 905
Årsresultat		141 531	136 905
Totalresultat		141 531	136 905
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 531	136 905
Sum overføringer og disponeringer		141 531	136 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		120 831	118 917
Sum fordringer		120 831	118 917
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 581	261 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 581	261 412
Sum omløpsmidler		336 412	380 330
SUM EIENDELER		599 888	643 806

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		578 562	720 093
Sum opptjent egenkapital		-578 562	-720 093
Sum egenkapital		-478 562	-620 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		995 657	1 215 588
Sum annen langsiktig gjeld		995 657	1 215 588
Sum langsiktig gjeld		995 657	1 215 588
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 550	347
Leverandørgjeld		28 922	33 010
Skyldige offentlige avgifter			9 556
Annen kortsiktig gjeld		29 322	5 397
Sum kortsiktig gjeld		82 794	48 310
Sum gjeld		1 078 451	1 263 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		599 888	643 806



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483525

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		856 928	802 314
Sum inntekter		856 928	802 314
Kostnader			
Lønnskostnad		18 256	18 256
Annen driftskostnad		641 650	607 353
Sum kostnader		659 906	625 609
Driftsresultat		197 022	176 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 290	12 531
Sum finansinntekter		13 290	12 531
Annen finanskostnad		68 781	52 331
Sum finanskostnader		68 781	52 331
Netto finans		-55 491	-39 800
Resultat før skattekostnad		141 531	136 905
Årsresultat		141 531	136 905
Totalresultat		141 531	136 905
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 531	136 905
Sum overføringer og disponeringer		141 531	136 905



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		120 831	118 917
Sum fordringer		120 831	118 917

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 581	261 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 581	261 412

Sum omløpsmidler		336 412	380 330
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		599 888	643 806
----------------------	--	----------------	----------------

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	578 562	720 093
Sum opptjent egenkapital	-578 562	-720 093
Sum egenkapital	-478 562	-620 093
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	995 657	1 215 588
Sum annen langsiktig gjeld	995 657	1 215 588
Sum langsiktig gjeld	995 657	1 215 588
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 550	347
Leverandørgjeld	28 922	33 010
Skyldige offentlige avgifter		9 556
Annen kortsiktig gjeld	29 322	5 397
Sum kortsiktig gjeld	82 794	48 310
Sum gjeld	1 078 451	1 263 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	599 888	643 806



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

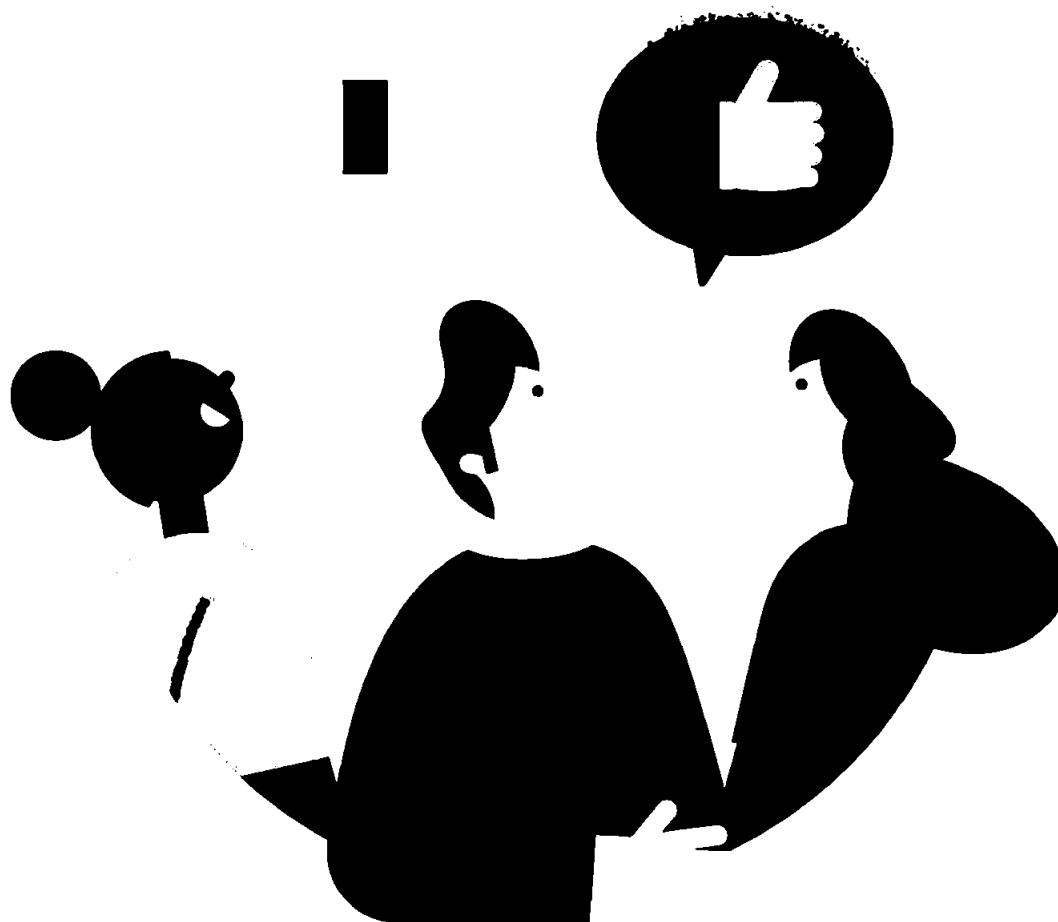
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

3917 AS Ullevålsveien 81





Til aksjonærene i AS Ullevålsveien 81

Velkommen til generalforsamling, 22.05 2024 kl. 18:00-20:00. Generalforsamlingen gjennomføres i år med fysisk møte hos lver i 3. etasje.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2023. 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 eventuelt 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 22.05 2024 kl. 18:00 – 20:00 hos Iver i 3 etasje.

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 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av uteområdet/gjennomgang av intensjonsskisse til utbedring av uteområdet
- B) Styret ønsker innspill fra aksjonærene knyttet til finansiering av større vedlikehold

6. VALG AV TILLITSVALGTE

På valg:

- A) Arne Bjone ble valgt til styreleder for 2 år i 2022.
- B) Mogens Pedersen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2022.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Ikke på valg:

- D) Iver Johansen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2023.

Oslo, 14.05.2024
Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone Iver Johansen Mogens Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

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 Miglena Todorova. 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:

- Installasjon av ny hoveddør februar 2023.
- Installasjon av nytt calling anlegg i februar 2023.
- Organisert og gjennomført dugnad i mai 2023.
- Rens av tette takrenner og nedløp i november 2023.
- Utleie av kjellerbod til Ansjosen fra oktober 2023 (øke inntekter for å redusere behov økning felleskostnadene).

Styret har hatt flere styremøter i 2023. Styrehonoraret for 2023 var på 16.000.

Revisjonshonoraret er utbetalt med kroner 7.397, og forretningsførerhonorar kr. 49.585.

Fremtidige planer:

- Det vises til vedlikeholdsplanen i vedlagte excel ark.
- For 2024 er det ikke planlagt store vedlikeholdsprosjekt.
- Neste store planlagte vedlikeholdsprosjekt er oppgradering av soilrørene i 2025.
- Mange av vinduene har råteskader og må skiftes ut. Vi planlegger å gjennomføre dette i 2030. Vi har startet dialog med Ullevålsveien 79B om et evt. samarbeid. De har også behov for å skifte ut sine vinduer snart.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Det var ingen store avvik i resultat vs. budsjett for 2023.

Resultat

Årets resultat på kr 141.531 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. 220.000 = redusert likviditet med ca. 78.000).

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 253.619. Dette er en reduksjon fra 2022 på ca. 78.000 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 finansieres ved lån eller innskudd fra aksjonærene.

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 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Styrehonorar

Det er lagt inn 20.000 i budsjettet for 2024. Dette er relativt sett på nivå med gjennomsnittet i OBOS for bygårder på vår størrelse.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 41 000 som dekker driftskostnader for calling anlegg, brannvarslingsanlegg og dugnad.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har for 2024 lagt til grunn en økning på 9,91 % for renovasjon, 21,14 % for vann- og avløp og 113 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser, men er redusert med ca. 24% i 2024 (-14.000).

Energikostnader

Vi har lave strømkostnader. Hovedsakelig knyttet til belysning i fellesområdene, i tillegg til bruk av varme i vaskerom ved streng kulde og varmekabler i takrønnene i perioder med mye snø. Selv om det forventes at energiprisene vil holde seg høye antar vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Ullevålsveien 81.

Lån

AS Ullevålsveien 81 har to annuitetslån med flytende rente og 10 års nedbetaling i OBOS Banken (se note 14). Begge lånene har en flytende rente på 6,99% per mars 2024.

Lån 1 er knyttet til piperenoveringen i 2014. 9 av 120 terminer gjenstår per mars 2024.

Lån 2 er knyttet til takrenoveringen i 2019. 59 av 120 terminer gjenstår per mars 2024.

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 29.11.23 ble felleskostnadene økt med 5% fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 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: SH-10M-2CYMA-EMVPA-TCTAC-7FLA-ZMIDM



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

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 17:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SF-10M-2CYMA-EMVPA-TCTAC-7FLA-ZMIDM

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 orginalen?

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	849 928	802 314	851 000	875 300
Andre inntekter	3	7 000	0	0	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		856 928	802 314	851 000	899 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 256	-2 256	-2 300	-2 300
Styrehonorar	5	-16 000	-16 000	-16 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 397	-6 584	-7 000	-7 800
Forretningsførerhonorar		-49 585	-47 670	-49 000	-50 800
Drift og vedlikehold	7	-122 522	-168 909	-144 000	-41 000
Forsikringer		-117 350	-108 800	-112 000	-121 000
Kommunale avgifter	8	-226 320	-184 053	-225 000	-241 000
Energi/fyring		-8 747	-10 083	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 973	-44 515	-58 000	-63 000
Andre driftskostnader	9	-49 756	-36 739	-40 000	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-659 906	-625 609	-663 300	-599 900
DRIFTSRESULTAT		197 022	176 705	187 700	299 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 290	12 531	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-68 781	-52 331	-65 000	-67 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 491	-39 800	-53 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		141 531	136 905	134 700	244 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		141 531	136 905		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		1	1
Tomt		263 475	263 475
SUM ANLEGGSMIDLER		263 476	263 476
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	5 918
Forskuddsbetalte kostnader		120 831	112 999
Driftskonto OBOS-banken		215 581	254 112
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 300
SUM OMLØPSMIDLER		336 412	380 330
SUM EIENDELER		599 888	643 806
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	100 000	100 000
Udekket tap	13	-578 562	-720 093
SUM EGENKAPITAL		-478 562	-620 093
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	995 657	1 215 588
SUM LANGSIKTIG GJELD		995 657	1 215 588
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 322	5 397
Leverandørgjeld		28 922	33 010
Skyldige offentlige avgifter		0	9 556
Påløpte renter		6 127	347
Påløpte avdrag		18 423	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 794	48 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		599 888	643 806



13

AS Ullevålsveien 81

Pantstillelse	15	3 000 000	3 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.4 2024
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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	793 308
Eiendomsskatt	54 620
Diverse	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	849 928

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøgebyr	1 000
Leieinntekt	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	7 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 256

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 16 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 397.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 337
Drift/vedlikehold elektro	-15 732
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 522

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 241
Vann- og avløpsavgift	-104 956
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-61 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 320

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 105
Verktøy og redskaper	-1 200
Driftsmateriell	-9 888
Renhold ved firmaer	-27 577
Andre fremmede tjenester	-1 456
Andre kontorkostnader	-296
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 243
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 756

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	227
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 752
SUM FINANSINTEKTER	13 290

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 904
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 877
SUM FINANSKOSTNADER	-68 781

NOTE: 12**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: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-691 423
Nedbetalt tidligere	533 757
Nedbetalt i år	76 442
	-81 224

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	942 078
Nedbetalt i år	143 489
	-914 433

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-995 657
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	995 657
Påløpte avdrag	18 423
TOTALT	1 014 080

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

Bygninger	1
Tomt	263 475
TOTALT	263 476



4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styret har budsjettet med en økning fra 16.000 til kr. 20.000.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av uteområdet/gjennomgang av intensjonsskisse til utbedring av uteområdet
- B) Styret ønsker innspill fra aksjonærene knyttet til finansiering av større vedlikehold

6. VALG AV TILLITSVALGTE

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år og deretter som styremedlem for 1 år foreslås:

Arne Bjone

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Espen Veiby

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tore Bergsaker og Mogens Pedersen 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 akseselskap @ styrerommet.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. 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. 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 slukkeutstyr 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 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

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