



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930937266

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		896 904	856 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>896 904</b>	<b>856 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	18 256
Annen driftskostnad		633 944	641 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>656 764</b>	<b>659 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>240 140</b>	<b>197 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 575	13 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 575</b>	<b>13 290</b>
Annen finanskostnad		63 442	68 781
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 442</b>	<b>68 781</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 867</b>	<b>-55 491</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 273	141 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		139 455	120 831
Sum fordringer		139 455	120 831
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		82 289	215 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 289	215 581
Sum omløpsmidler		221 744	336 412
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>485 220</b>	<b>599 888</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		388 289	578 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-388 289</b>	<b>-578 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-288 289</b>	<b>-478 562</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		764 832	995 657
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>764 832</b>	<b>995 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>764 832</b>	<b>995 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		292	24 550
Leverandørgjeld		3 626	28 922
Annen kortsiktig gjeld		4 759	29 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 677</b>	<b>82 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>773 509</b>	<b>1 078 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>485 220</b>	<b>599 888</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543390

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 930 937 266  
AS Ullevålsveien 81

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		896 904	856 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>896 904</b>	<b>856 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	18 256
Annen driftskostnad		633 944	641 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>656 764</b>	<b>659 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>240 140</b>	<b>197 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 575	13 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 575</b>	<b>13 290</b>
Annen finanskostnad		63 442	68 781
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 442</b>	<b>68 781</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 867</b>	<b>-55 491</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 273	141 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>



Organisasjonsnr: 930 937 266  
AS Ullevålsveien 81

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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			
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		139 455	120 831
Sum fordringer		139 455	120 831
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 289	215 581
Sum omløpsmidler		221 744	336 412
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>485 220</b>	<b>599 888</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	388 289	578 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-388 289</b>	<b>-578 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-288 289</b>	<b>-478 562</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	764 832	995 657
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>764 832</b>	<b>995 657</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>764 832</b>	<b>995 657</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	292	24 550
Leverandørgjeld	3 626	28 922
Annen kortsiktig gjeld	4 759	29 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 677</b>	<b>82 794</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>773 509</b>	<b>1 078 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>485 220</b>	<b>599 888</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

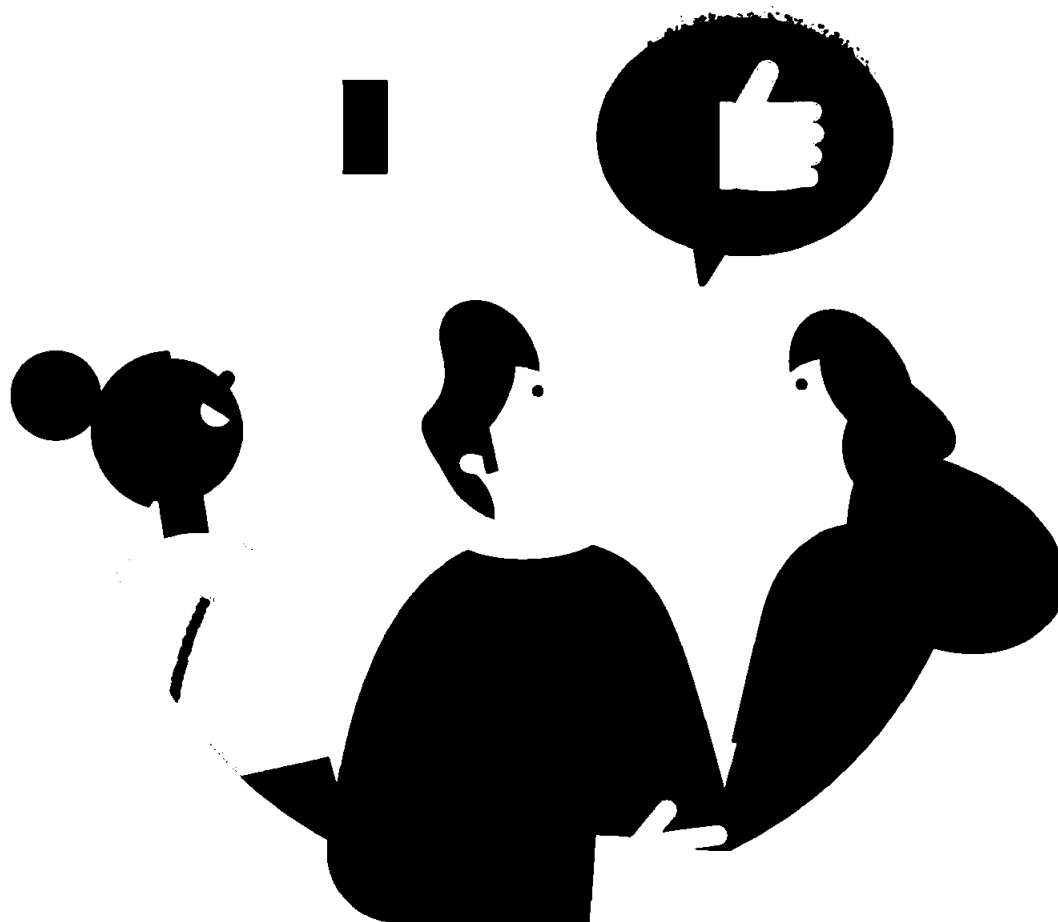
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2025

3917 AS Ullevålsveien 81





## Til aksjonærene i AS Ullevålsveien 81

Velkommen til generalforsamling, 20.05 2025 kl. 18:00-20:00. Generalforsamlingen gjennomføres i år med fysisk møte hos Espen i 5. etasje.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2024. 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 20.05 2025 kl. 18:00 – 20:00 hos Espen i 5. 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 2024

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Diskusjon og beslutning finansiering av rørfornyning:
  - Lån eller Innskudd fra aksjonærene?
- B) Diskusjon og beslutning vedr. behov for brakkerigg med toalett og dusj mens rørfornyingen pågår (uke 31-33)

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

På valg:

- A) Iver Johansen (ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023).
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Ikke på valg:

- C) Arne Bjone (ble i 2024 valgt for 2 år, et år som styreleder og et år som styremedlem).
- D) Espen Veiby (ble valg som styremedlem for 2 år i 2024).

Oslo, 12.05.2025  
Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone    Iver Johansen    Espen Veiby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Bjone	Ullevålsveien 81
Styremedlem	Iver Johansen	Ullevålsveien 81
Styremedlem	Espen Veiby	Ullevålsveien 81
Varamedlem	Tore Bergsaker	Ullevålsveien 81
Varamedlem	Mogens Pedersen	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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I denne perioden har styret hatt løpende kontakt vedr. gårdens drift og vedlikehold. Det har vært et år preget av diverse vedlikehold på rørapplegg og det elektriske anlegget, samt at det er innhentet tilbud og inngått avtale med TT-teknikk om fornying av soil rørene. Styret har også innhentet tilbud på forsikringen av gården for å sjekke om det var mulig å redusere kostnadene. I tillegg har styret aktivt engasjert seg og brukt mye tid på å påvirke planprosessen for bygging av opphøyde sykkelfelt og fjerning av parkeringsplasser i vår del av Ullevålsveien. Det opprinnelige prosjektet ble stoppet og sendt tilbake til bymiljøetaten og plan og bygg for ny vurdering.

Eksempler på saker styret har jobbet med er:

- Skiftet ut defekt koblingsboks for varmekabler (kr. 2.600)
- Skiftet det øvre glasset og installert ventiler i den nye inngangsdøra (kr. 9.900)
- Skiftet utslitt reduksjonsventil på rørapplegget i kjelleren (kr. 20.700)
- Skiftet ut 2 utslitte vannstoppkraner i kjelleren (kr. 23.000)
- Håndtert alvorlig jordfeil i kjelleren (forårsaket av oppussingen i 1. etasje)
- Skiftet ut elektronisk bryter for inngangsdøra (kr. 3.200), men den nye ble dessverre knust igjen etter kun en uke. Ikke reparert på nytt.
- Organisert og gjennomført dugnad i mai 2024.

Styret har hatt flere styremøter i 2024. Styrehonoraret for 2024 var på 20.000. Revisjonshonoraret er utbetalt med kroner 6.396, og forretningsførerhonorar kr. 52.140.

Fremtidige planer:

- Det vises til vedlikeholdsplanen i vedlagte excel fil.
- For 2025 vil det viktigste vedlikeholdsarbeidet være oppgradering av soilrørene i uke 31-33.
- Mange av vinduene har råteskader og må skiftes ut. Iht. vedlikeholdsplanen skal dette gjennomføres 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 2024

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

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

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

### Avvik

Året var preget av flere vedlikeholdsoppgaver enn budsjettert. Ut over dette var det ingen store avvik i resultat vs. budsjett for 2024.

### Resultat

Årets resultat på kr 190.273 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. 231.000 = redusert likviditet med ca. 40.000).

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 213.067. Dette er en reduksjon fra 2023 på ca. 40.000 kroner. Vi har 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 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under neste avsnitt: "Kommentarer til budsjett for 2025".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

### Styrehonorar

Det er lagt inn kr 20.000 i budsjettet for 2025. 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 50.000 som dekker driftskostnader for calling anlegg, brannvarslingsanlegg og dugnad. For prosjekt rørfornyng er det beregnet økte rentekostnader og avdrag.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har for 2025 økt avgiftene på de to største postene med hhv. 15,8% (vann og avløp) og 4,7% (renovasjon). Feiegebyret er redusert med 11%, men dette utgjør kun en liten del av de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten følger egne satser, men er redusert med ca. 13% i 2025.

### 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 takrennene 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 2024.

### Forsikring

Premieendringen for 2025 er ekstra stor grunnet utfordringer i forsikringsbransjen rundt økte skadeantall og -kostnader, hyppigere ekstremvær og mangel på arbeidskraft i forbindelse med utbedring av bygningsskader + generell indeksjustering på bygninger.

### Lån

AS Ullevålsveien 81 har et annuitetslån med flytende rente og 10 års nedbetaling i OBOS Banken (se note 13). Lånet har en flytende rente på 6,89% per april 2025.

Lånet er knyttet til takrenoeringen i 2019. 47 av 120 terminer gjenstår per april 2025.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, den planlagte rørfornyng høsten 2025 samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Som informert om per mail til aksjonærene den 02.12.24 ble felleskostnadene økt med 10% fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Eiendomsveien 1  
0252 Øst  
Postboks 1704 Vik  
0211 Øst

## 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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 forretningsførerens 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 selskapet 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  
Ole Jarte Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning for 2024, godkjent av revisorforeningen 2025-06-24



## RENNØ

Sj. signatur i ditt dokument for å bekrefte dokumentets innhold. Dokumentet er signert med "Rennoe"-sikker digital signatur. Din signatur betyr at du har godkjent innholdet i dokumentet.

\*Med min signatur bekrefter jeg alle dataene og innholdet i dette dokumentet.\*

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer.no bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-06 17:54:49 UTC





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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	896 904	849 928	875 300	973 166
Andre inntekter		0	7 000	24 000	25 100
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>896 904</b>	<b>856 928</b>	<b>899 300</b>	<b>998 266</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 256	-2 300	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-16 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 396	-7 397	-7 800	-6 800
Forretningsførerhonorar		-52 140	-49 585	-50 800	-53 500
Drift og vedlikehold	6	-94 791	-122 522	-41 000	-50 000
Forsikringer		-125 718	-117 350	-121 000	-144 000
Kommunale avgifter	7	-241 663	-226 320	-241 000	-259 000
Energi/fyring		-9 012	-8 747	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 828	-59 973	-63 000	-64 500
Andre driftskostnader	8	-41 396	-49 756	-43 000	-45 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-656 764</b>	<b>-659 906</b>	<b>-599 900</b>	<b>-656 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>240 140</b>	<b>197 022</b>	<b>299 400</b>	<b>342 146</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	13 575	13 290	12 000	12 000
Finanskostnader	10	-63 442	-68 781	-67 000	-83 772
<b>RES. FINANSINNT/-KOSTNADER:</b>		<b>-49 867</b>	<b>-55 491</b>	<b>-55 000</b>	<b>-71 772</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>190 273</b>	<b>141 531</b>	<b>244 400</b>	<b>270 374</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		190 273	141 531		



11

AS Ullevålsveien 81

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<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		11 830	0
Forskuddsbetalte kostnader		127 625	120 831
Driftskonto OBOS-banken		82 289	215 581
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>221 744</b>	<b>336 412</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>485 220</b>	<b>599 888</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Udekket tap	12	-388 289	-578 562
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-288 289</b>	<b>-478 562</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	764 832	995 657
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>764 832</b>	<b>995 657</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 759	29 322
Leverandørgjeld		3 626	28 922
Påløpte renter		292	6 127
Påløpte avdrag		0	18 423
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 677</b>	<b>82 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>485 220</b>	<b>599 889</b>
Pantstillelse	14	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025

Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone

Iver  
Johansen

Espen Veiby

**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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	832 992
Eiendomsskatt	39 912
Diverse	24 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>896 904</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</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 2023/2024, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 396.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-28 988
Drift/vedlikehold VVS	-33 902
Drift/vedlikehold elektro	-3 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 387
Kostnader dugnader	-3 267
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-94 791</b>

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

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

Eiendomsskatt	-44 384
Vann og -avløpsavgift	-127 145
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-67 414
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-241 663</b>

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

Container	-7 321
Renhold ved firmaer	-29 189
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-345
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 235
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-41 396</b>

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 160
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 415
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>13 575</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 720
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 702
Renter på leverandørgjeld	-20
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-63 442</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. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-691 423
Nedbetalt tidligere	610 199
Nedbetalt i år	81 224

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 085 567
Nedbetalt i år	149 601

-764 832

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-764 832**



**NOTE: 14**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	764 832
<b>TOTALT</b>	<b>764 832</b>

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

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



#### 4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styret har budsjettert med kr. 20.000.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

A) Det må besluttes om prosjekt rørfornyng skal finansieres ved å ta opp lån eller ved innskudd fra beboerne. Innskudd vil utgjøre ca. 8-10.000 kroner per aksje (135 aksjer, de minste enhetene har 10 aksjer og de største 14 aksjer):

- Alternativ A: Lån (gir økte felleskostnader).
- Alternativ B: Innskudd fra aksjonærene (blir billigere totalt sett, vi kan unngå å øke felleskostnadene så mye, men det krever at alle er med på det).

B) Styret ønsker innspill fra aksjonærene knyttet om vi skal ha brakkerigg med toalett og dusj i forbindelse med prosjekt rørfornyng. Kostnad for brakkerigg er ca. 60.000 kroner.

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

##### STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

##### A. Som styremedlem og ny styreleder for 2 år foreslås:

Iver Johansen

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

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

Styret oppfordrer til deltakelse i gårdens arbeid og drift, og ønsker at en til stiller seg tilgjengelig som varamedlem på årsmøtet!



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret har siden 2016 en forvaltningsavtale med OBOS (inneholder regnskapsføring og 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 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                |