



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 110	740 393
Sum inntekter		772 110	740 393
Kostnader			
Lønnskostnad		43 243	45 543
Annen driftskostnad		501 353	378 692
Sum kostnader		544 596	424 235
Driftsresultat		227 514	316 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 838	12 978
Sum finansinntekter		11 838	12 978
Annen finanskostnad		44 837	57 428
Sum finanskostnader		44 837	57 428
Netto finans		-32 999	-44 450
Ordinært resultat før skattekostnad		194 515	271 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 515	271 708
Årsresultat		194 515	271 708
Totalresultat		194 515	271 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 515	271 708
Sum overføringer og disponeringer		194 515	271 708



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		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		85 702	80 783
Sum fordringer		85 702	80 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 423	389 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 423	389 305
Sum omløpsmidler		441 125	470 088
SUM EIENDELER		704 601	733 564

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		856 998	1 051 513
Sum opptjent egenkapital		-856 998	-1 051 513
Sum egenkapital		-756 998	-951 513
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 437 802	1 658 877
Sum annen langsiktig gjeld		1 437 802	1 658 877
Sum langsiktig gjeld		1 437 802	1 658 877
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		232	254
Leverandørgjeld		3 630	6 011
Skyldige offentlige avgifter		260	1 937
Annen kortsiktig gjeld		19 675	17 998
Sum kortsiktig gjeld		23 796	26 200
Sum gjeld		1 461 598	1 685 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 601	733 564



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 887281

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: 01.01.2021 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 20.08.2022



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 110	740 393
Sum inntekter		772 110	740 393
Kostnader			
Lønnskostnad		43 243	45 543
Annen driftskostnad		501 353	378 692
Sum kostnader		544 596	424 235
Driftsresultat		227 514	316 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 838	12 978
Sum finansinntekter		11 838	12 978
Annen finanskostnad		44 837	57 428
Sum finanskostnader		44 837	57 428
Netto finans		-32 999	-44 450
Ordinært resultat før skattekostnad		194 515	271 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 515	271 708
Årsresultat		194 515	271 708
Totalresultat		194 515	271 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 515	271 708
Sum overføringer og disponeringer		194 515	271 708



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

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		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		85 702	80 783
Sum fordringer		85 702	80 783

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 423	389 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 423	389 305

Sum omløpsmidler		441 125	470 088
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		704 601	733 564
---------------	--	---------	---------

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	856 998	1 051 513
Sum opptjent egenkapital	-856 998	-1 051 513
Sum egenkapital	-756 998	-951 513
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 437 802	1 658 877
Sum annen langsiktig gjeld	1 437 802	1 658 877
Sum langsiktig gjeld	1 437 802	1 658 877
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	232	254
Leverandørgjeld	3 630	6 011
Skyldige offentlige avgifter	260	1 937
Annen kortsiktig gjeld	19 675	17 998
Sum kortsiktig gjeld	23 796	26 200
Sum gjeld	1 461 598	1 685 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	704 601	733 564



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 2022

3917 AS Ullevålsveien 81





Til aksjonærene i AS Ullevålsveien 81

Velkommen til generalforsamling, 12.05 2022 kl. 18:00-20:00. Generalforsamlingen gjennomføres digitalt på Teams.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Ullevålsveien 81 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Ullevålsveien 81
avholdes 12.05 2022 kl. 18:00 – 20:00 digitalt på Teams.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag mottatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

På valg:

- A) Arne Bjone ble valgt til styreleder for 2 år i 2020. Valg av ny styreleder for 2 år.
- B) Mogens Pedersen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2020. Valg av 1 nytt styremedlem for 2 år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Ikke på valg:

- D) Styremedlem Iver Johansen ble i 2021 valgt for 2 nye år.

Oslo, 05.05.2022
Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone Iver Johansen Mogens Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Gro Johnsen	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 ansettelser.

Generelle opplysninger om AS Ullevålsveien 81

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

Ullevålsveien 81

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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:

- Innkjøp og montering av ny belysning til hovedoppgangen.



- Gjennomført internkontroll på gårdens elektriske anlegg, inkludert utbedring av mindre avvik.
- Innkjøp av to nye jernrister til lyssjakt i Ullevålsveien.
- Fjernet tagging på gårdens fasade.
- Organisert og gjennomført dugnad, inkludert brannøvelse.
- Fagmessig kontroll av vinduene i gården.
- Engasjert Østlandske rengjøring for vask av gårdens fellesarealer. Gir en årlig besparelse på ca. 10.000 kroner.

Styret har hatt flere styremøter i 2021. Styrehonoraret for 2021 var på 18.000, inkludert etterbetaling på 2.000 fra 2020. Revisjonshonoraret er utbetalt med kroner 6.040, og forretningsførerhonorar kr. 46.328.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 772.110.

Dette er 4.681 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etterbetaling av eiendomsskatt for forretningslokalet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 544.596.

Dette er 57.596 høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak ekstra vedlikeholdskostnader (ref. kommentarer under styrets arbeid).

Resultat

Årets resultat på kr 194.515 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (avdrag på lån utgjorde ca. 221.000 = redusert likviditet med ca. 26.000).

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 417.328. Dette er en reduksjon fra 2020 på kr 26.560. Vi har nå et fornuftig nivå for å håndtere både variasjonene i kostnadene per måned samt vår langsiktige gjeld. Vi kan også gjennomføre mindre vedlikeholdsoppgaver uten å ta opp lån. Men likviditeten er ikke god nok til å håndtere nye større vedlikeholdsoppgaver, disse må lånefinansieres.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram forslag til budsjett for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet på side 8.

Styrehonorar

Det er lagt inn 16.000 i budsjettet for 2021. Dette er relativt sett på nivå med gjennomsnittet i OBOS.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til vedlikehold, først og fremst knyttet til ny hoveddør og nytt callinganlegg.

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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 4.500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 15).

Lån 1 er knyttet til piperenoveringen i 2014. 32 av 120 terminer gjenstår per april 2021. Lån 2 er knyttet til takrenoveringen i 2019. 83 av 120 terminer gjenstår per april 2021.



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 30.11.21 ble felleskostnadene økt med 4% fra januar 2022.

Årsresultat

I budsjettet er det lagt opp til et årsresultat på kr. 114.256. Dette vil, sammen med egenkapital, utelukkende gå med til å dekke avdragene på våre to lån hos OBOS banken (utgjør ca. 225.000 med dagens rentenivå).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetningen ble mottatt den 25.03.2022, og er lagt ved som eget vedlegg.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 81

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ullevålsveien 81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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.

Annen informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: UES6X-2J2B4-SIY6-ZDEH7-PXFN3-EZQ5G



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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-25 09:50:05 UTC



Penneo Dokumentnr: UES6X-2J2B4-SIY6-ZDEH7-PXFV3-EZQ5G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	763 740	731 368	767 429	762 753
Innbetalinger		8 370	0	0	42 012
Andre inntekter		0	9 025	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		772 110	740 393	767 429	804 765
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 243	-31 543	-36 000	-28 000
Styrehonorar	4	-18 000	-14 000	-18 000	-16 000
Revisjonshonorar	5	-6 040	-5 836	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-46 328	-45 045	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-11 000	-1 260	-15 000	0
Kontingenter		-1 490	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-96 345	-17 400	-37 000	-200 000
Forsikringer		-101 492	-95 519	-100 000	-106 000
Kommunale avgifter	8	-170 262	-163 325	-170 000	-181 560
Energi/fyring		-12 160	-8 260	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-33 910	-33 323	-35 000	-35 000
Andre driftskostnader	9	-22 326	-8 723	-12 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-544 596	-424 235	-487 000	-654 509
DRIFTSRESULTAT		227 514	316 158	280 429	150 256
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 838	12 978	14 000	12 000
Finanskostnader	11	-44 837	-57 428	-55 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 999	-44 450	-41 000	-36 000
ÅRSRESULTAT		194 515	271 708	239 429	114 256
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		194 515	271 708		

AS ULLEVÅLSVEIEN 81



ORG.NR. 930 937 266, KUNDENR. 3917

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		1	1
Tomt		263 475	263 475
SUM ANLEGGSMIDLER		263 476	263 476
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	194
Forskuddsbetalte kostnader		85 667	80 589
Driftskonto OBOS-banken		355 423	388 317
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	988
SUM OMLØPSMIDLER		441 125	470 088
SUM EIENDELER		704 601	733 564
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	100 000	100 000
Udekket tap	13	-856 998	-1 051 513
SUM EGENKAPITAL		-756 998	-951 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 437 802	1 658 877
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 437 802	1 658 877
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 190	15 577
Leverandørgjeld		3 630	6 011
Skyldige offentlige avgifter	15	260	1 937
Påløpte renter		232	254
Annen kortsiktig gjeld	16	15 485	2 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 796	26 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		704 601	733 564



10

AS Ullevålsveien 81

Pantstillelse	17	3 000 000	3 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022
Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone

Iver Johansen

Mogens Pedersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	733 416
Eiendomsskatt	30 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	763 740

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 060
----------------------------	---------



Påløpte feriepenger	-1 842
Arbeidsgiveravgift	-5 341
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 243

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 040.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 000
AKT Byggvurdering, tilstandsrapport	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 203
Drift/vedlikehold elektro	-23 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 450
Kostnader dugnader	-1 395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 345

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 042
Vann- og avløpsavgift	-79 990
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-54 190
Eiendomsskatt næring	-903
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 262

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 058
-----------	--------



Lyspærer og sikringer	-840
Renhold ved firmaer	-8 911
Andre fremmede tjenester	-1 700
Andre kontorkostnader	-4 340
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 302
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 326

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	11 838
SUM FINANSINNTEKTER	11 838

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 209
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 628
SUM FINANSKOSTNADER	-44 837

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

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. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-691 423
Nedbetalt tidligere	386 046
Nedbetalt i år	73 173
	-232 204

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	646 500
Nedbetalt i år	147 902
	<u>-1 205 598</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 437 802

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-260
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-260

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 842
Fakturagebyr	-147
Påløpte leverandørfaktura	-13 496
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 485

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 437 802
TOTALT	1 437 802

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

Bygninger	1
Tomt	263 475
TOTALT	263 476



4. GODGJØRELSE TIL STYRET

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

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag mottatt.

Forslag fra styret:

- Brannslukningsapparatene skal etterses hvert 5 år. Styret foreslår å kjøpe inn nye brannslukningsapparater til alle enheter i 2022.
- Styret har hentet inn tilbud på ny hovedinngangsdør til oppgangen, samt nytt moderne callinganlegg. Pris for ny dør ca. 150.000, pris for nytt callinganlegg ca. 20.000. Styret foreslår at dette byttes ut i 2022.
- Styret har mottatt tilbud på fiber fra Homenet (som erstatning for Telia), samt tilbud på en ny og mer fleksibel avtale fra Telia. Legges frem for generalforsamlingen til diskusjon og innspill til beslutning.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Arne Bjone

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Mogens Pedersen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Iver Johansen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Espen Veiby, Tore Bergsaker og Gro Astrid Johnsen har sagt seg villige til å stille opp som vararepresentanter. Varamedlem 1 og 2 besluttet på generalforsamlingen.



Annens 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.net). Styret disponerer en felles mailadresse for AS Ullevålsveien 81: ullevaalsvn 81 akseselskap @ styrerommet.net. 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



3917 AS Ullevålsveien 81

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.