



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 447 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 719 997	7 879 721
Sum inntekter		8 719 997	7 879 721
Kostnader			
Lønnskostnad		471 891	317 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		219 015	216 491
Annen driftskostnad		9 785 473	10 060 409
Sum kostnader		10 476 380	10 593 987
Driftsresultat		-1 756 383	-2 714 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 612	12 614
Sum finansinntekter		4 612	12 614
Annen finanskostnad		1 030 066	704 257
Sum finanskostnader		1 030 066	704 257
Netto finans		-1 025 454	-691 644
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 781 837	-3 405 910
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 781 837	-3 405 910
Årsresultat		-2 781 837	-3 405 910
Totalresultat		-2 781 837	-3 405 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 781 837	-3 405 910
Sum overføringer og disponeringer		-2 781 837	-3 405 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 075 000	5 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 816	217 706
Sum varige driftsmidler		5 091 816	5 292 706
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 092 216	5 293 106
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		303 231	299 688
Sum fordringer		303 231	299 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		95 216	1 534 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 216	1 534 662
Sum omløpsmidler		398 448	1 834 350
SUM EIENDELER		5 490 664	7 127 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 800	108 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 800	108 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 906 393	30 124 557
Sum opptjent egenkapital		-32 906 393	-30 124 557
Sum egenkapital		-32 797 593	-30 015 757
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 261 433	32 713 790
Øvrig langsiktig gjeld		3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld		36 287 533	35 739 890
Sum langsiktig gjeld		36 287 533	35 739 890
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 836	4 122
Leverandørgjeld		1 714 142	1 261 878
Skyldige offentlige avgifter		77 923	2 298
Annen kortsiktig gjeld		200 823	135 024
Sum kortsiktig gjeld		2 000 724	1 403 322
Sum gjeld		38 288 257	37 143 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 490 664	7 127 456



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527529

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 447 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 719 997	7 879 721
Sum inntekter		8 719 997	7 879 721
Kostnader			
Lønnskostnad		471 891	317 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		219 015	216 491
Annen driftskostnad		9 785 473	10 060 409
Sum kostnader		10 476 380	10 593 987
Driftsresultat		-1 756 383	-2 714 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 612	12 614
Sum finansinntekter		4 612	12 614
Annen finanskostnad		1 030 066	704 257
Sum finanskostnader		1 030 066	704 257
Netto finans		-1 025 454	-691 644
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 781 837	-3 405 910
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 781 837	-3 405 910
Årsresultat		-2 781 837	-3 405 910
Totalresultat		-2 781 837	-3 405 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 781 837	-3 405 910
Sum overføringer og disponeringer		-2 781 837	-3 405 910



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 075 000	5 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 816	217 706
Sum varige driftsmidler		5 091 816	5 292 706
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 092 216	5 293 106
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		303 231	299 688
Sum fordringer		303 231	299 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		95 216	1 534 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 216	1 534 662
Sum omløpsmidler		398 448	1 834 350
SUM EIENDELER		5 490 664	7 127 456

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	108 800	108 800
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 800	108 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 906 393	30 124 557
Sum opptjent egenkapital	-32 906 393	-30 124 557
Sum egenkapital	-32 797 593	-30 015 757
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 261 433	32 713 790
Øvrig langsiktig gjeld	3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld	36 287 533	35 739 890
Sum langsiktig gjeld	36 287 533	35 739 890
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 836	4 122
Leverandørgjeld	1 714 142	1 261 878
Skyldige offentlige avgifter	77 923	2 298
Annen kortsiktig gjeld	200 823	135 024
Sum kortsiktig gjeld	2 000 724	1 403 322
Sum gjeld	38 288 257	37 143 212
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 490 664	7 127 456



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLELN BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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 2023

7388 Øvre Ullern Boligselskap AS





Til aksjonærene i Øvre Ullern Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 21. juni 2023 kl. 18.00 på Ullern menighetshus.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Ullern Boligselskap AS 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 leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS
avholdes onsdag 21. juni 2023 kl. 18.00 på Ullern menighetshus.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fordelingsnøkkel for felleskostnader i § 10 i vedtektene
 - B) Fordeling av lånekostnader i balkongprosjektet
 - C) Fordeling av kostnader til vedlikehold av fyrkjele og fyringsrør
 - D) Vedtektsendring - fyring
 - E) Vedtektsendring – korttidsutleie
 - F) Vedtektsendring – Felles ansvar for grøntområde
 - G) Mistillit og forslag til nytt styret.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 22.05.2023

Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Anders Engebakken Magnar Kolbjørnsgard Cecilie
Heck Nygaard

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
Styremedlem	Magnar Kolbjørnsgard	Silurveien 23
Styremedlem	Cecilie Heck Nygaard	Geologsvingen 67 A
Varamedlem	Cecilie Eskild	Silurveien 23

Valgkomiteen

Camilla Kopperud	Geologsvingen 67 B
Kristin Strømseng	Geologsvingen 51

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post: styret@oubs.no

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.

Generelle opplysninger om Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Ullern Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 516

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

Øvre Ullern Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter

Styret har per 14/05 hatt 11 ordinære styremøter, og har hatt flere omfattende og tidkrevende saker til behandling. I tillegg til ordinære møter har det vært flere gruppemøter med 2-3 styremedlemmer for å håndtere spesielt krevende saker, blant annet «Balkongregnskap/-prosjekt». Den har sysselsatt en gruppe på 3 styremedlemmer kontinuerlig i så å si hver uke siden saken ble krevet tatt opp. I denne forbindelse vil styret gjerne informere om at Balkongprosjektet ble startet for tildels mange år tilbake og at ledelse og av dette stort sett lå hos daværende styreleder alene. Se egen sak.

En annen sterkt tidkrevende sak med omfattende arbeidsomfang er tidligere Voldgiftsdom som gjelder juridisk grunnlag for utgiftsfordeling mellom boligenhetene. Se egen sak.

Vedlikeholdsprosjekter

- Grøntanlegg: På forrige ordinære generalforsamling ble det oppnevnt en Grøntkomite, som har gjort et grundig arbeid under ledelse av Greger Teigre Wedel. Se egen sak. Med bakgrunn i dette har gartner Guthorm Hoff AS gjennomført en omfattende rydding/rensing på friarealet.
- Fyringsanlegg: Det har vært et stort etterslep i flere tiår på vedlikeholdet av selve driftsenheten. Dette medførte at leveranse av varme til boligenhetene var meget ustabil. Sommeren 2022 ble det gjennomført en totalrenovering ved TR-Rør AS og Elektrikertjenesten AS.
- Stålelementer på balkongene flasset. Elsmark Mur & Puss AS har gjort nødvendig totalvedlikehold.
- Varmerør, spesiell uventet hendelse: Det ble i høst brudd på varmerør til punkthusene, Silurveien 33-37 og Geologsvingen 67. Dette hendte brått og uventet ifb. oppstart av fyring høsten 2022. Store deler av varmerøret er nå skiftet til rør av høyeste kvalitet.
- Tilbakeslag i kloakkledning ved Geologsvingen 45 (3. gang): Det viser seg at da kloakkledningen i sin tid ble lagt var dette ikke korrekt utført. Det dreier seg ikke om feil og vedlikehold. Vi fikk en stor kostnad på graving og omlegging, som ikke ble dekket av vår forsikring.
- Kommende vedlikehold i løpet av neste 3-årsperiode: Vi må ta en gjennomgang av alle tak på rekkehus og blokker, inkludert loftsluker og muroverheng på blokkene, for å fastsette av status og forberede for eventuelle reparasjoner. Avtaler om dette er ikke inngått.

**Drifts- og vedlikehold, avtaler:**

- Anleggsgartnermester Guthorm Hoff AS: Grøntarealer og uteområder sommer og vinter.
- Vaktmester Andersen AS: Vaktmestertjenester
- EI-teknikk: Elektrikertjenesten AS
- Rørleggertjenester: TR-Rør AS
- Murarbeider: Elsmark Mur og Puss AS
- Elektrisk strøm: Fortum
- Avtaler som er under vurdering og drøfting: Styret er i løpende drøftinger og fordeling av arbeidsoppgaver mellom Guthorm Hoff AS og Vaktmester Andersen AS. Dette går på å trekke klare ansvarsgrenser mellom de to leverandørene, og oppnå en best mulig økonomisk totalramme. Dette vil innebære reduksjon av timer for Vaktmester Andersen AS og økning for Guthorm Hoff AS.

Dialog med naboer og boligselskaper:

- Silurveien 8: Styreleder har løpende kontakt med styreleder i S8. Det går på felles bruk/deling av vaktmester- og renholdstjenester og bruk av lokaler i S8.
- Silurveien 16: Vi har hatt et godt og konstruktivt samarbeid som gjelder Bonava AS.
- Silurveien 10-12: Vi har sett en ikke akseptabel status på uteområdene til disse byggene. Det har vært direkte skjemmende og plagsomt for de av våre aksjonærer som har balkonger vendt mot vest. Styret vil følge dette nøye med eier.
- Bonava AS: Styret viser her til tidligere avholdt digital generalforsamling. Vi ser for oss en nødvendig løpende dialog gjennom byggeperioden både for vei- og boligprosjektet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Andre inntekter er mindre enn budsjett og skyldes i hovedsak at anbefalt kapitalinnkalling på 600 000 kr ikke ble gjennomført og vedtatt av generalforsamlingen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader. Det er brukt ca 2.MNOK mer enn budsjett og skyldes i hovedsak følgende:

Helt uforutsett hendelse med et stort rørbrudd i september/oktober. Det var røret som fører varmtvann ut til punkthusene og Geologsvingen 67, og ca. 50 leiligheter var uten varme.

I tillegg ble også selve vedlikeholdet av fyrkjelen større enn antatt, og en gammel ekspansjonstank som ikke fungerte måtte byttes. Vedlikeholdet i selve fyranlegget må ha vært svært mangelfullt i de siste 15 - 20 år.

Det resterende er større utgifter til uteområder enn budsjettet: vedlikehold av hekker og rydding i skråninger ved stikkveiene. Det har de siste årene vært sterke ønsker om at det skulle klippes og ryddes langs denne veien og at busker og trær skulle holdes nede. På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt å opprette en grøntkomité sammensatt av aksjonærer i rekkehusene (de satte selv sammen gruppen). Gruppen bestod av Greger Wedel, Bente Olafsen og Trond Svellet – sammen med representant fra anleggsgartner Guthorm Hoff. Grønn komitéens rapport oversendes elektronisk på forespørsel. Mye er utført og det koster. Resultatet – utmerket.

Til slutt – det har vært en særdeles tung og lang vinter, med store snøfall. Vi har ikke hatt utstyr selv til å kjøre bort snø og har ikke egnet plass til snødeponi.

Til tider har Hoff og Andersen måkt, og Hoff har kjørt bort snø med sitt utstyr.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter. Vi har store rentekostnader pga. høyt lån, og på sikt så anbefaler vi at de som har mulighet å innfri sin andel slik at vi kan kutte ned på totale rentekostnader. 20% av våre kostnader er rene rentekostnader, og det spiser opp vår kapital.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 1 602 276.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10%.

Årsaken til at de disponible midlene har økt betraktelig er pga. økte vedlikeholdskostnader og vi har ikke økt lånerammen for pga. vi har høy fellesgjeld fra før.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Vi har ikke råd til annet vedlikehold, så styret har streng likvidetsstyring for å unngå økte kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Styrehonorar

Honoraret foreslås økt med NOK 30 000 for 2023. Årsaken er kravet fremmet av Ingrid Uddu om alle detaljer som gjelder balkongregnskapet. Regnskapet baserte seg på et svært komplisert regneark satt opp alene av tidligere styreleder uten nødvendige fotnoter som forklaring. Dette må sees som et omfattende tilleggsarbeid ifb. det ordinære styrearbeidet med sin godtgjørelse.

Ekstraarbeidet ble gjennomført av styreleder Britt Frisell, styremedlem Cecilie Heck Nygaard og varamedlem Cecilie Eskild. Det gikk med arbeidstimer så å si hver uke, i dette også møter med fagpersoner i OBOS. Den summen som styrehonoraret her økes med for de tre personene nevnt, må sees som rent symbolsk ift. medgått timetall.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. I 2022 var det budsjettert med 1,8MNOK i energikostnader basert på tidligere år, men 2022 var også det første året man fikk strømstøtte tilbakebetalt på ca. 400 000 kr. Det er på bakgrunn av dette budsjettert med 1,2MNOK i totale energikostnader.

Vi har valgt å ikke nedjustere akonto oppvarming ettersom energiprisene er volatile og vi ikke ønsker å ende i et underskudd dersom kostnaden blir mer enn forventet. Når alle tall for denne fyringssesongen foreligger, kan vi ta stilling til akonto fyringskostnader for neste sesong.

Forsikring

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

Lån

Øvre Ullern Boligselskap AS har lån i OBOS-banken. Vårt mål er å tilrettelegge for IN-ordning, slik at den enkelte har mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden. 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. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øvre Ullern Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Ullern Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JF8ML-OYJOP-O4IF2-1WAIN-6CY36-OXE3Y



ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 317 558	7 580 115	8 309 000	9 544 000
Ladeinntekter EL-bil		165 258	0	0	100 000
Andre inntekter	3	237 180	299 606	750 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 719 997	7 879 721	9 059 000	9 644 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-224 766	-92 087	-55 700	-37 382
Styrehonorar	5	-235 125	-225 000	-225 000	-265 125
Avskrivninger	18	-219 015	-216 491	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 350	-33 043	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-12 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-205 765	-199 965	-203 000	-216 300
Konsulenthonorar	7	-62 124	-49 015	-70 000	-70 000
Kontingenter		0	-565	0	0
Drift og vedlikehold	8	-4 348 660	-4 309 587	-2 020 000	-1 125 000
Forsikringer		-292 651	-274 837	-292 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-1 315 728	-1 239 259	-1 311 000	-1 493 500
Vaskeri	10	-5 537	-6 924	-10 000	0
Andre anlegg	11				
Garasjer		0	-17 200	0	0
Ladekostnader EL-bil		-15 990	0	0	0
Energi/fyring	12	-1 246 639	-1 759 423	-1 810 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-809 306	-749 263	-776 000	-885 000
Andre driftskostnader	13	-1 465 723	-1 421 330	-1 356 500	-1 435 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 476 380	-10 593 987	-8 159 200	-7 077 807
DRIFTSRESULTAT		-1 756 383	-2 714 266	899 800	2 566 193
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	4 612	12 614	0	0
Finanskostnader	15	-1 030 066	-704 257	-911 000	-1 506 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 025 454	-691 644	-911 000	-1 506 000
ÅRSRESULTAT		-2 781 837	-3 405 910	-11 200	1 060 193
Overføringer:					
Udekket tap		-2 781 837	-3 405 910		



ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		466 000	466 000
Andre varige driftsmidler	17	16 816	217 706
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 092 216	5 293 106
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 754	84 191
Forskuddsbetalte kostnader		226 552	193 927
Andre kortsiktige fordringer	18	25 925	21 571
Driftskonto OBOS-banken		36 573	1 531 874
Skattetrekkskonto OBOS-banken		57 710	765
Sparekonto OBOS-banken		934	2 022
SUM OMLØPSMIDLER		398 448	1 834 350
SUM EIENDELER		5 490 664	7 127 456
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	108 800	108 800
Udekket tap	20	-32 906 393	-30 124 557
SUM EGENKAPITAL		-32 797 593	-30 015 757
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	33 261 433	32 713 790
Borettsinnskudd	22	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 287 533	35 739 890
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		176 579	96 446
Leverandørgjeld		1 714 142	1 261 878
Skyldige offentlige avgifter	23	77 923	2 298
Påløpte renter		7 836	4 122
Annen kortsiktig gjeld	24	24 244	38 578



SUM KORTSIKTIG GJELD		2 000 724	1 403 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 490 664	7 127 456
Pantstillelse	25	34 000 000	32 713 790
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2023

Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell

Anders Engebakken

Magnar Kolbjørnsgard

Cecilie Heck Nygaard

Anders Hafsett Gullerud

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	4 853 333
Oppvarming	1 302 522
Lån	1 228 260
Barnehage	240 000
Trappevask	238 532
Parkering	206 850
Eiendomsskatt	114 916
Leie hybel	108 000
Tillegg påbygg	28 595
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 321 008

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 317 558

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	19 440
Brøyting	30 814
Garasjelag	50 019
Palmqvist AS, tilleggsavtale husleie	136 907
SUM ANDRE INNTEKTER	237 180

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-138 423
Ordinær lønn, vikarer	-7 030
Påløpte feriepenger	-19 244
Arbeidsgiveravgift	-59 797
Pensjonskostnader	-272
SUM PERSONALKOSTNADER	-224 766

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov. Det er inkludert lønn til styresekretær samt utbetaling for ekstern juridisk bistand i form av engasjement.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 235 125.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 970, jf. Noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 350.



NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 500
OBOS Prosjekt AS	-16 706
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 919
SUM KONSULENTHONORAR	-62 124

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-314 149
Drift/vedlikehold VVS	-2 155 979
Drift/vedlikehold elektro	-167 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 694 761
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 626
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 348 660

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-114 952
Vann- og avløpsavgift	-803 351
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-391 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 315 728

NOTE: 10

VASKERI

Underskudd tidl.år	-179 078
Automatpenger (kto 3614)	19 440
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-5 537
Resultat – underskudd	-165 175

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****Brensel:**

Overskudd tidl.år	1 436 064
Innbetalt (kto 3600 LB 004)	1 302 522
Driftskostnader (kto 6608)	-
Olje (kto 627)	-943 036
Resultat – overskudd	1 795 550

Note 11 viser forholdet mellom det som er innkrevd via felleskostnader og det som er bokført som en kostnad på konto 627 i resultatregnskapet. I tillegg videreføres overskudd/underskudd fra tidligere år. Dette er et regnskapsmessig begrep og har ikke innvirkning på resultatregnskapet. Et overskudd eller underskudd betyr ikke at man har penger tilgode på kontoen, men viser det akkumulerte resultatet over tid. Det blir heller ikke utbetalt eller innkrevd om det er ubalanse her, på lik linje som et ordinært resultat. Resultatregnskapet viser alle inntekter og kostnader boligaksjeselskap har.

Trappevask:

Overskudd tidl.år	139 219
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	238 532
Kostnad renhold (ord. Fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-188 318
Resultat – overskudd	189 434

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-303 603
Strøm oljefyr el.bereeder	-943 036
SUM ENERGI / FYRING	-1 246 639

Note 12 er en samlepost over alle energikostnader boligselskapet har. Kostnadene er kostnadsført i resultatregnskap og notens hensikt er kun å vise totale energikostnader.

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 626
Diverse leiekostnader/leasing	-143 982
Driftsmateriell	-15 207
Vaktmestertjenester	-982 381
Renhold ved firmaer	-255 605
Andre fremmede tjenester	-24 505
Kontor- og datarekvisita	-4 027
Trykksaker	-1 119
Andre kostnader tillitsvalgte	-970
Andre kontorkostnader	-8 627
Porto	-300



Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 320
Reisekostnader	-80
Bank- og kortgebyr	-4 752
Velferdskostnader	-12 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 465 723

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 903
SUM FINANSINNTEKTER	4 612

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-845 192
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 126
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 441
Renter på leverandørgjeld	-1 307
SUM FINANSKOSTNADER	-1 030 066

NOTE: 16**BYGNINGER**

Bygg	3 345 000
SUM BYGNINGER	3 345 000

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.28/bnr.516

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-16 813	
Avskrevet i år	-16 813	16 814
Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-73 326	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
El-anlegg		



20

Øvre Ullern Boligselskap AS

Tilgang 2019	79 969	
Tilgang 2020	39 139	
Avskrevet tidligere	-79 406	
Avskrevet i år	-39 702	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	112 500	
Tilgang 2020	320 625	
Tilgang 2022	18 125	
Avskrevet tidligere	-288 750	
Avskrevet i år	-162 500	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 816
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-219 015

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Charge elbil desember	23 925
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 925

NOTE: 19**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 136 aksjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20**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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 21

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 299	
Nedbetalt tidligere	-1 847 440	
Nedbetalt i år	71 828	
		-26 935 911

OBOB BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 706 051	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 706 051	
		0

OBOB-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-6 340 044	
Nedbetalt i år	14 522	
		-6 325 522

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-33 261 433****NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-3 026 100
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 026 100****NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-57 710
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 213

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-77 923****NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-19 244
Midlertidig deposita	-5 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-24 244****NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 026 100
Pantelån	33 261 433
TOTALT	36 287 533

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



Bygninger	3 345 000
Tomt	466 000
TOTALT	3 811 000

Innkommne forslag:

Sak 4a

Orientering fra styret om fordelingsnøkkel for felleskostnader**Krav til flertall:** Ingen – orientering fra styret

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på boligene. Nøkkelen for fordeling av felleskostnader ble fastsatt i en voldgiftsavgjørelse 8. juli 1964, og deretter endret gjennom vedtak i generalforsamlingen 11. april 1994. Fordelingsnøkkelen fremgår av § 10 i vedtektene.

Endringen som ble vedtatt i 1994 gikk ut på at faktor for leilighetene i rekkehus ble satt ned, fra 127 til 117. Begrunnelsen for forslaget var at man mente at belastningen mellom blokkene og rekkehusene var blitt skjev som følge av et vedlikeholdsprosjekt som man antok ville øke verdien av blokkleilighetene i større grad enn tilfellet var for rekkehusene. Forslaget ble enstemmig vedtatt av de 57 stemmeberettigede som deltok under generalforsamlingen.

Vedtaket fra 1994 ble så langt styret kjenner til effektivt, det vil si at husleien for rekkehusene ble satt ned, i samsvar med vedtaket. Vedtektene for boligselskapet ble imidlertid ikke endret, slik at faktor for rekkehusene fremdeles var opplyst å være 127, når man leste vedtektene. Dette ble påpekt av styret og foreslått endret i ordinær generalforsamling i 2015. Fra og med ordinær generalforsamling i 2015 har det stått i § 10 i vedtektene at faktor for rekkehusene er 117, slik det ble vedtatt i 1994.

Styret har bedt om juridisk vurdering av en advokat i OBOS av om vedtaket i 1994 om å endre fordelingsnøkkel for felleskostnader var gyldig.

Oppsummering av vurderingen: Fordelingsnøkkelen regulerer forholdet mellom aksjonærene og skal bare endres dersom det er skjedd en vesentlig endring i verdiforholdet mellom boligene. Ut fra opplysningene i innkallingen til generalforsamlingen fremstår det usikkert om det reelt var skjedd en vesentlig endring i verdiforholdet mellom blokkleilighetene og rekkehusene. Samtidig kan påkostninger og andre bygningsmessige arbeider etter omstendighetene medføre en verdiforøkning som det må tas hensyn til ved fastsettelsen av husleien.

Konklusjonen vår, basert på opplysningene vi har tilgjengelige i dag, er at nøkkelen som ble vedtatt i 1994 må legges til grunn i boligselskapet. Det er av betydning for denne konklusjonen at vedtaket ikke ble bestridt av aksjonærene, og at fordelingen er lagt til grunn ved fordeling av husleien i 29 år.

På grunnlag av de juridiske vurderingene fra OBOS, vil styret fordele felleskostnader i samsvar med nøkkelen som følger i § 10 i vedtektene. Det vil si at felleskostnadene vil bli fordelt i samsvar med nøkkelen som ble fastsatt i voldgiftsavgjørelsen i 1964 og i vedtaket i generalforsamlingen i 1994.

Sak 4b

Orientering fra styret om fordeling av lånekostnader i balkongprosjektet

Krav til flertall: Ingen – orientering fra styret

I 2016-2018 ble alle balkonger i Øvre Ullern Boligselskap byttet ut med nye. De tidligere balkongene var del av den opprinnelige bygningsmassen. Styret la frem tre alternative vedlikeholdsløsninger for generalforsamlingen, til møtet som ble holdt 26. mai 2015:

- Rehabilitering av de eksisterende balkongene
- Montere nye åpne balkonger
- Montere nye innglassede balkonger

Rehabilitering av eksisterende balkonger hadde en anslått kostnad på omkring 7 MNOK. Nye balkonger hadde en anslått kostnad på 20 MNOK.

Styret innstilte på forslaget om at de 91 opprinnelige balkongene skulle fjernes og erstattes med nye, innglassede balkonger. Begrunnelsen var at *«Styret mener at det vil være en økonomisk og bygningsmessig vesentlig bedre løsning å erstatte de eksisterende balkongene med nye, som vil bli utført i moderne materialer. Nye balkonger vil få et større bruksareal, og de vil kunne innglasses. Dette gir vesentlig større bruksanvendelighet»*.

Styret la frem forslag om at kostnadene skulle fordeles slik at kostnadene tilsvarende vedlikehold av eksisterende balkonger, ca 7MNOK, skulle betales av boligselskapet og fordeles som ordinær felleskostnad. Resten av kostnadene, fordelt etter balkongenes areal, skulle betales av den enkelte (blokk)leilighet som et direktebidrag og tillegg til felleskostnadene. Styrets forslag om fordeling av kostnader i balkongprosjektet ble enstemmig vedtatt av de 72 stemmeberettigede som var til stede under den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styret innhentet en juridisk vurdering av vedtaket. Advokaten i OBOS vurderte om vedtaket om fordeling av kostnader til balkongrehabilitering er lovlig, sett opp mot borettslagets vedtekter, borettslagsloven og aksjeloven. Den juridiske vurderingen ble presentert for aksjeeierne i innkallingen til generalforsamlingen som skulle holdes 5. juni.

Konklusjonen til advokaten var at kostnadene i balkongprosjektet er felleskostnader som skal fordeles mellom alle aksjeeierne i boligselskapet. Dette fordi forslaget om å skifte ut balkongene var begrunnet med at dette ville spare boligselskapet for vedlikeholdskostnader på sikt, fordi nye balkonger ville bli oppført i nye, moderne materialer. Dette er ikke en særlig fordel for aksjeeiere i leilighet med balkong, men en fordel for hele boligselskapet, og da er utgangspunktet i loven at kostnadene skal fordeles mellom alle.

Orienteringssaken ble møtt med mange innspill, og styret, sammen med advokaten i OBOS og prosjektleder i OBOS Prosjekt, gikk derfor gjennom saken på nytt. Styret mener fortsatt at utskifting til nye balkonger i moderne materialer er et gode for hele boligselskapet, i form av sparte vedlikeholdsutgifter på sikt. Dette er kostnader som prinsipielt er felleskostnader. Etter forslag fra, og med hjelp av, OBOS Prosjekt, vil styret regne på hvilke kostnader som skyldes *økningen i areal* på balkongene. Det

er juridisk grunnlag for å si at merverdien som følge av økningen i areal skal betales av aksjeeierne med balkong.

Styret og OBOS Prosjekt vil ta utgangspunkt i sluttregnskap for balkongprosjektet, inklusive etterarbeider, og regne ut en pris per m² areal med balkong som ble bygget. Etter disse beregningene vil styret sitte igjen med:

- Hvilke kostnader i balkongprosjektet som tilskrives bygging av nye balkonger i samme størrelse som de tidligere balkongene. Disse kostnadene skal fordeles mellom alle aksjeeierne, fordelt etter fordelingsnøkkelen i vedtektene § 10.
- Hvilke kostnader i prosjektet som tilskrives økningen i arealet til balkongene. Disse kostnadene fordeles mellom aksjeeierne som har balkong, med et beløp som tilsvarer økningen i areal for den enkelte balkong, slik at de som har fått størst økning i m², betaler mest.

I tillegg kommer tilvalg, som betales av den enkelte aksjeeier i tråd med dagens oppsett, og markterrasser, som betales av aksjeeierne som fikk markterrasse.

På bakgrunn av vurderingene fra OBOS' advokater, vil styret se bort fra vedtaket fra 2015 om fordeling av kostnader i balkonglånet, siden dette vedtaket strider mot lov og vedtekter. I tråd med konklusjonen fra advokatene i OBOS, og med hjelp fra OBOS Prosjekt, vil styret regne ut hvilke kostnader som mer reelt tilskrives økningen i areal på balkongene, og som dermed utgjør en særlig merverdi for aksjeeierne med balkong. Lånekostnadene vil bli fordelt mellom aksjeeiere basert på disse beregningene. Vedlikeholdstilskuddet til leilighetene med balkong vil opphøre. Styret vil gjøre beregningene tilgjengelige for aksjeeierne på Vibbo.

Sak 4C

Orientering fra styret om fordeling av kostnader til vedlikehold av fyrkjele og fyringsrør

Krav til flertall: Ingen – orientering fra styret

Høsten 2022 oppstod det rørbrudd i fordelingsrør fra fyrkjelen som varmer opp blokkene i Øvre Ullern Boligselskap. Årsaken til rørbruddet var alminnelig alders slitasje på røret. Rørbruddet er utbedret. Fyrkjelen, med brenner og tank, er også moden for vedlikehold.

Fyrkjelen og fordelingsrørene betjener bare blokkene, og rekkehusene får ikke oppvarming via fyrkjelen. Det er stilt spørsmål om hva som er rett fordeling av kostnadene knyttet til utbedring og utskifting av fyrkjele og fordelingsrør. Konkret er spørsmålet om også rekkehusene skal ta del i disse kostnadene.

I § 10 i vedtektene for boligselskapet står at «*Felleskostnader i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til*». Alle boliger utenom rekkehusene betaler en andel av fyringskostnadene basert på boligens areal. Det er stilt spørsmål om «fyring» betyr det løpende forbruket i boligene, eller også betyr

vedlikehold av de tekniske installasjonene, det vil si slikt som fyrkjele, fordelingsrør og så videre. Dette spørsmålet er vurdert av advokaten i OBOS.

Oppsummering av vurdering: Vedtektene for ØUBS, borettslagsloven kapittel 5, og rettskilder knyttet til borettslagsloven (juridisk litteratur, forarbeider og rettspraksis) er vurdert, og i tillegg voldgiftsavgjørelsen fra 1964.

Boligselskapet skal vedlikeholde selve bygningskroppen med bærende konstruksjoner, yttertak, fasade og felles installasjoner slik som rør- og ledningsnett, etter borettslagsloven § 5-17. Fyrkjele og fordelingsrør tjener flere boliger og har en felles funksjon, og regnes derfor som en felles installasjoner. Vedlikeholdsansvaret for slike installasjoner ligger på ØUBS så langt ikke plikten ligger på aksjeeierne.

Vedtektene for ØUBS har ikke særskilte regler om vedlikeholdsansvar for fordelingsrør og fyrkjele. Utgangspunktet etter borettslagsloven § 5-17 gjelder derfor. Dette betyr at boligselskapet i fellesskap har vedlikeholdsansvar for fyringsrør og fyrkjele.

Voldgiftsavgjørelsen av 8. juli 1964 er gjennomgått for å se om det kan utledes noe om fordeling av kostnader til fyrkjele og fyringsrør der.

Voldgiftsnemndens mandat var å fastsette forholdstall mellom husleiene i de forskjellige leilighetstypene. I avgjørelsen er det notert at «Samtlige bygninger, bortsett fra klatrehusene [rekkehusene, min anm.], har oppvarming fra felles sentralfyringsanlegg» og videre «Brenselsoppjøret foretas etter særskilt utligning og reiser ingen spørsmål». Videre er det notert at «Nevnden har gått ut ifra at det indre vedlikehold påhviler den enkelte beboer, mens boligselskapet må besørge alt ytre vedlikehold», og at «leiligheter [i rekkehus] er mere tungdrevne (...), de har en meget ubekvem adgang til loftet og de har ikke sentralfyring.»

Nemnden drøfter ikke vedlikehold av fyrkjele og fyringsrør, men slår fast at boligselskapet besørger ytre vedlikehold, og at brenselsoppjøret foretas etter særskilt utligning. «Brensel» må forstås som det løpende forbruket. At rekkehusene ikke har sentralfyr er trukket frem som en ulempe ved rekkehusene sammenlignet med leilighetene. Ulempen er hensyntatt ved fastsettelsen av fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

Ordet «fyring» i vedtektene for ØUBS refererer etter vårt syn til løpende fyringskostnader. Vi finner støtte for dette i voldgiftsavgjørelsen fra 1964. Vår vurdering at kostnader til vedlikehold av fyrkjele, fyringsrør og tilhørende bygningsdeler, er en felleskostnad som fordeles mellom alle aksjeeiere.

Styret vil forholde seg til den juridiske vurderingen av OBOS når kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskiftning av fyrkjele, fyringsrør og tilsvarende skal fordeles mellom aksjeeierne.



Sak 4d

Vedtektssendring – fyring

Krav til flertall: 2/3 flertall

Styret finner det nødvendig å presisere begrepet «Fyring». Etter juridisk vurdering skal alle i boligselskapet skal betale for vedlikehold fyringssystemet. Det vises her til tidligere Voldgiftsdom som fremdeles gjelder. Det vises også her til redegjørelse fra advokaten i OBOS. Det må skilles mellom «fyring» som oppvarming av boligeneheter og vedlikehold av distribusjonsanlegget for varmen, som skal dekkes av alle aksjonærer.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å endre vedtektene til følgende:

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for oppvarming gjennom fyring (heretter kalt fyring) og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen kommer frem av voldgiftsnemds avgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

- 4 værelers leilighet i rekkehus Faktor: 117
- 4 værelers leilighet i kjedehus Faktor: 112 + fyring
- 3 værelers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor: 105 + fyring
- 3 værelers leilighet i punkthus Faktor: 103 + fyring
- 3 værelers leilighet i Silurveien 19 Faktor: 103 + fyring
- 3 værelers leilighet i kjedehus (stor) Faktor: 100 + fyring
- 3 værelers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor: 98 + fyring
- 3 værelers leilighet i kjedehus (liten) Faktor: 88 + fyring
- 2 værelers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor: 65 + fyring



Sak 4e
Vedtektsendring -Korttidsutleie

Krav til flertall: 2/3 flertall

Styret får ofte forespørsel fra beboere rundt hvorvidt det er lov å leie ut sin enhet for korttidsleie. Det er derfor ønskelig at dette presiseres i vedtektene slik at beboerne har klare retningslinjer for dette.

Eierseksjonsloven §4 siste ledd sier følgende:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet. 1-4 punkt gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritids boliger.»

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å legge til en seksjon om korttidsleie i vedtektene under paragraf 6.

«I henhold til Eierseksjonsloven §4 siste ledd er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 90 dager årlig. Leieperioden skal ikke overskride mer enn 30 døgn sammenhengende.»

Sak 4f
Vedtektsendring – Felles ansvar for grøntområde

Krav til flertall: 2/3 flertall

Det er ønske å legge til følgende tekst inn i vedtektene våre i §5.

«Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene.

Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste»



Sak 4g
Mistillitsforslag

Krav til flertall: Alminnelig flertall.

Styret har mottatt mail fra aksjonærer vedr. mistillit og forslag av nytt styre.

Vedlagt følger mottatt mail:

Vi fremmer forslag til valg av nytt styre på førstkommende generalforsamling:
Formann: Ingrid Uddu
Nestleder: Anders Hafsett-Gullerud klatrehus (hvis han ikke vil stille, Natalia Koneva blokk G67)
Karim Boudden styremedlem klatrehus
Mona Christensen styremedlem blokk
Magnar Kobjørnsrud styremedlem blokk
Bente Olafsen vara klatrehus

Mange aksjonærer både i blokker og klatrehus er meget bekymret for den store økningen i mnd. felleskostnader som hver aksjonær må betale hver mnd. Flere aksjonærer ønsker nå et nytt styre som kan jobbe med å få ned husleien, og en forklaring på hvordan felleskostnadene/husleien disponeres.

OUBS som aksjeselskap forvalter store verdier og har igjennom sitt virke stor påvirkning på aksjonærenes økonomi, boligens verdi og hvor omsettelig boligene er. Forsvarlig forvaltning av verdiene er viktig. Men som beboer ønsker man også forutsigbarhet og transparens. Man ønsker å forstå hva det er man betaler for i husleie og vite hva man skal betale fremover. Det er også viktig å forstå hva selskapets økonomiske disposisjoner er og hvordan beslutninger blir tatt.

Et profesjonelt styret sørger for at beslutninger tas uten å tilgodese noen aksjonærer over andre, og at beslutninger kan ettergås. Det sørger også for at selskapets og styrets arbeid er åpent tilgjengelig, og at aksjonærene blir informert jevnlig og med forståelig informasjon. Hver enkelt aksjonær skal vite hvordan husleien blir regnet ut og hvordan skatter, avgifter og renter kommer til å påvirke husleien. Et profesjonelt styre ivaretar alle aksjonærenes interesser uten å favorisere enkeltgrupper. Dette innebærer også at alle aksjonærer har lik tilgang til og interaksjon med styret.

Det er nå på tide å gjenetablere tillitsforholdet mellom oss naboer og sammen etablere gode prinsipper om rettferdighet, innsyn og fordeling. Til dette trenger vi et nytt styre som er sammensatt på bakgrunn av kompetanse og som kan gis et tydelig mandat fra aksjonærene, og hvor nye prinsipper for styrets arbeid utarbeides i samarbeid med aksjonærene



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2023

Valg av styre

I 2023 skal det velges to styremedlemmer for to år, et styremedlem for ett år, et varamedlem for ett år og to til tre medlemmer til valgkomité for ett år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetning, noe fornyelse, objektive samtlende kandidater, samt hensyn til alder, kompetanse og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Status for dagen styre er:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – ikke på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 - på valg for to år, ønsker gjenvalg

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – på valg for ett år, ønsker gjenvalg

Styremedlem: Magnar Kolbjørnsrud, Silurveien 23 – på valg for to år, ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem: Cecilie Heck Nygård, Geologsvingen 67 – ikke på valg

Varamedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – på valg for ett år, ønsker gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – gjenvelges for to år

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – gjenvelges for ett år

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – velges for to år

Varamedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 – velges for ett år

Ny kandidat til styret:

Karim Boudden er 41 år og bor med samboer og to barn i Geologsvingen 23. Her har han bodd siden 2020. Han er prosjektsjef i entreprenørselskapet VBM Byggfornyelse. Han er utdannet byggingeniør, og er i tillegg snekker og bilmekaniker.

Han ønsker å bli med i styret for å kunne engasjere seg i noe han har interesse av, og forhåpentligvis være med å bidra til løsninger i forhold til vedlikehold og lignende. Han stiller med sin kompetanse og sitt nettverk for det som omhandler vedlikehold av bygningsmassen. Han tenker at hans kunnskap og kompetanse kan bidra til å holde kostnader nede, for eksempel ved innhenting av tilbud fra forskjellige aktører ved vedlikehold.



Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg, ønsker gjenvalg Kristin Strømseng,
Geologsvingen 51 – på valg, ønsker gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Lars Grøtterud, Silurveien 33, velges for ett år
Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – gjenvelges for ett år Kristin Strømseng,
Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112767. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Nytt elektrisk anlegg i blokkene	
2015 - 2015	Drensrør i Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	
2015 - 2015	Fornyning av bunnledning	
2015 - 2016	Radonsikring	
2015 - 2018	Nye balkonger	Jamfør generalforsamlingsvedtak i 2015



7388 Øvre Ullern Boligselskap AS

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.