



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		740 393	678 884
Sum inntekter		740 393	678 884
Kostnader			
Lønnskostnad		45 543	48 097
Annen driftskostnad		378 692	1 905 405
Sum kostnader		424 235	1 953 502
Driftsresultat		316 158	-1 274 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 978	14 875
Sum finansinntekter		12 978	14 875
Annen finanskostnad		57 428	65 786
Sum finanskostnader		57 428	65 786
Netto finans		-44 450	-50 911
Ordinært resultat før skattekostnad		271 708	-1 325 529
Ordinært resultat etter skattekostnad		271 708	-1 325 529
Årsresultat		271 708	-1 325 529
Totalresultat		271 708	-1 325 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		271 708	-1 325 529
Sum overføringer og disponeringer		271 708	-1 325 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		80 783	81 946
Sum fordringer		80 783	81 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 305	354 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 305	354 509
Sum omløpsmidler		470 088	436 455
SUM EIENDELER		733 564	699 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 051 513	1 323 221
Sum opptjent egenkapital		-1 051 513	-1 323 221
Sum egenkapital		-951 513	-1 223 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 658 877	1 870 553
Sum annen langsiktig gjeld		1 658 877	1 870 553
Sum langsiktig gjeld		1 658 877	1 870 553
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		254	405
Leverandørgjeld		6 011	35 245
Skyldige offentlige avgifter		1 937	2 044
Annen kortsiktig gjeld		17 998	14 905
Sum kortsiktig gjeld		26 200	52 599
Sum gjeld		1 685 077	1 923 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		733 564	699 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 876096

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.10.2021



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		740 393	678 884
Sum inntekter		740 393	678 884
Kostnader			
Lønnskostnad		45 543	48 097
Annen driftskostnad		378 692	1 905 405
Sum kostnader		424 235	1 953 502
Driftsresultat		316 158	-1 274 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 978	14 875
Sum finansinntekter		12 978	14 875
Annen finanskostnad		57 428	65 786
Sum finanskostnader		57 428	65 786
Netto finans		-44 450	-50 911
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		271 708	-1 325 529
Årsresultat		271 708	-1 325 529
Totalresultat		271 708	-1 325 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		271 708	-1 325 529
Sum overføringer og disponeringer		271 708	-1 325 529



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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		80 783	81 946
Sum fordringer		80 783	81 946

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 305	354 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 305	354 509

Sum omløpsmidler		470 088	436 455
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		733 564	699 931
----------------------	--	----------------	----------------

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	1 051 513	1 323 221
Sum opptjent egenkapital	-1 051 513	-1 323 221
Sum egenkapital	-951 513	-1 223 221
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 658 877	1 870 553
Sum annen langsiktig gjeld	1 658 877	1 870 553
Sum langsiktig gjeld	1 658 877	1 870 553
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	254	405
Leverandørgjeld	6 011	35 245
Skyldige offentlige avgifter	1 937	2 044
Annen kortsiktig gjeld	17 998	14 905
Sum kortsiktig gjeld	26 200	52 599
Sum gjeld	1 685 077	1 923 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	733 564	699 931



Organisasjonsnr: 930 937 266
AS Ullevålsveien 81

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i AS Ullevålsveien 81

Velkommen til generalforsamling, 11.05 2021 kl. 18:00-20:00. Generalforsamlingen gjennomføres digitalt på Teams pga. Covid-19 viruset.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. 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 11.05 2021 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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen forslag mottatt

6. VALG AV TILLITSVALGTE

På valg:


- A) Gro Astrid Johnsen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2019. Valg av 1 nytt styremedlem for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Ikke på valg:

- C) Styreleder Arne Bjone ble i 2020 valgt for 2 nye år.
- D) Styremedlem Mogens Pedersen ble i 2020 valgt for 2 nye år.

Oslo, 03.05.2021
Styret i AS Ullevålsveien 81


Arne Bjone


Gro Johnsen


Mogens Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Bjone	Ullevålsveien 81
Styremedlem	Gro Johnsen	Ullevålsveien 81
Styremedlem	Mogens Pedersen	Ullevålsveien 81
Varamedlem	Tore Bergsaker	Ullevålsveien 81
Varamedlem	Iver Johansen	Ullevålsveien 81

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om AS Ullevålsveien 81

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter, samt 1. forretningslokale, knyttet til aksjer. AS Ullevålsveien 81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930937266, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune 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 ny belysning til hovedoppgangen, organisere og gjennomføre dugnad, HMS-vernerunde, hentet inn tilbud på ny dør til hovedoppgangen, hentet inn tilbud på nytt callinganlegg, installert OBOS digitalnøkkel på dør i hovedoppgangen. Styret har hatt flere styremøter i 2020. Styrehonoraret for 2020 var

budsjettert med 16.000, men en glipp hos OBOS førte til at det ble utbetalt 14.000. De resterende 2.000 etterbetales i 2021. Revisjonshonoraret er utbetalt med kroner 5.836, og forretningsførerhonorar kr. 45.045.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 740.393. Dette er ca. kr 5.000 høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak etterbetaling av eiendomsskatt for forretningslokalet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 424.235. Dette er kr 35.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vi ikke har hatt behov for å gjennomføre noe vedlikehold av betyding.

Resultat

Årets resultat på kr 271.708 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (avdrag på lån utgjorde ca. 212.000).

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 443.888. Dette er en forbedring fra 2019 på kr 60.000. 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram forslag til budsjett for 2021. Tallene er vist i tabellen på side 8 samt i vedlagte excel fil.

Styrehonorar

Det er lagt inn 18.000 i budsjettet for 2021. 2.000 av dette er etterbetaling fra 2020, slik at styrehonoraret for 2021 er på 16.000.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn 20.000 til mindre vedlikehold, + 17.000 for abonnement brannsikring. Styret arbeider med å finne riktig type lampe til hovedoppgangen. Vi antar prisen vil ligge på +/- 20.000 kroner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020, men justert det litt opp pga. bruk av varmekablene i takrennene på vinteren.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4.500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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. 44 av 120 terminer gjenstår per april 2021.

Lån 2 er knyttet til takrenoveringen i 2019. 95 av 120 terminer gjenstår per april 2021.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 01.12.20 ble felleskostnadene økt med 4% fra januar 2020.

Årsresultat

I budsjettet er det lagt opp til et årsresultat på kr. 239.429. Dette vil nesten utelukkende gå med til å dekke avdragene på våre to lån hos OBOS banken (utgjør ca. 220.000 med dagens rentenivå).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 81

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ullevålsveien 81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GWCIQ-ZESLJ-S8XOT-51IAW-UXG6B-ASPI4



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 07:26:06Z



Penneo Dokument nøkkel: GWCIQ-ZESLJ-S8XOT-5TIAW-UXG6B-ASPI4

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	731 368	678 884	735.000	767.429
Andre inntekter	3	9 025	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		740 393	678 884	735.000	767.429
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 543	-32 097	-35.000	-36.000
Styrehonorar	5	-14 000	-16 000	-16.000	-18.000
Revisjonshonorar	6	-5 836	-5 639	-5.500	-6.000
Forretningsførerhonorar		-45 045	-43 775	-45.000	-46.000
Konsulenthonorar	7	-1 260	-5 625	0	-15.000
Drift og vedlikehold	8	-17 400	-1 537 529	-37.000	-37.000
Forsikringer		-95 519	-96 376	-100.000	-100.000
Kommunale avgifter	9	-163 325	-158 935	-165.000	-170.000
Energi/fyring		-8 260	-8 942	-12.000	-12.000
TV-anlegg/bredbånd		-33 323	-32 702	-33.500	-35.000
Andre driftskostnader	10	-8 723	-15 881	-11.000	-12.000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-424 235	-1 953 502	-460.000	-487.000
DRIFTSRESULTAT		316 158	-1 274 618	275.000	280.429
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 978	14 875	14.000	14.000
Finanskostnader	12	-57 428	-65 786	-65.000	-55.000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 450	-50 911	-51.000	-41.000
ÅRSRESULTAT		271 708	-1 325 529	224.000	239.429
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		271 708	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		1	1
Tomt		263 475	263 475
SUM ANLEGGSMIDLER		263 476	263 476
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		194	4 334
Forskuddsførte kostnader		80 589	77 612
Driftskonto OBOS-banken		388 317	353 413
Skattetrekkkonto OBOS-banken		988	1 096
SUM OMLØPSMIDLER		470 088	436 455
SUM EIENDELER		733 564	699 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 000	100 000
Udekket tap	14	-1 051 513	-1 323 221
SUM EGENKAPITAL		-951 513	-1 223 221
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 658 877	1 870 553
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 658 877	1 870 553
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 577	4 029
Leverandørgjeld		6 011	35 245
Skyldige offentlige avgifter	16	1 937	2 044
Påløpte renter		254	405
Annen kortsiktig gjeld	17	2 421	10 876
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 200	52 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		733 564	699 931
Pantstillelse	18	3 000 000	1 300 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.03.2021
Styret i AS Ullevålsveien 81

Arne Bjone /s/

Gro Johnsen /s/

Mogens Pedersen /s/

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	705 216
Eiendomsskatt	26 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	731 368

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert eiendomskatt fra 2018,2019 og 2020	9 025
SUM ANDRE INNTEKTER	9 025

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 433
Lønn rengjøringshjelp	-4 300
Påløpte feriepenger	-2 421
Arbeidsgiveravgift	-5 390
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 543

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 14 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
SUM KONSULENTHONORAR	-1 260

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-17 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 400

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 708
Vann- og avløpsavgift	-78 797
Feieavgift	-2 166
Renovasjonsavgift	-53 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 325

NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 453
Lyspærer og sikringer	-292
Kontor- og datarekvisita	-69
Andre kontorkostnader	-1 490
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 723

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 594
SUM FINANSINNTEKTER	12 978

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 903
SUM FINANSKOSTNADER	-57 428

NOTE: 13**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: 14**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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-691 423
Nedbetalt tidligere	315 576
Nedbetalt i år	70 470
	-305 377



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	505 294	
Nedbetalt i år	141 206	
		-1 353 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 658 877

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-988
Skyldig arbeidsgiveravgift	-949
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 937

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 421
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 421

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 658 877
TOTALT	1 658 877

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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, men beløpet er i budsjettet på 18.000 pga. etterbetaling av 2.000 fra 2020.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag mottatt.

Forslag fra styret:

- Styret planlegger med å hente inn en takstmann til høsten for å få en faglig vurdering av når/hvordan vi bør starte med utskiftingen av vinduene.
- Brannslukningsapparatene skal etterses hvert 5 år. Styret foreslår å kjøpe inn nye brannslukningsapparater til alle enheter i 2021.
- På gjennomført HMS-vernerunde tidligere i år noterte vi at de to støpejernristene lengst ned i Ullevålsveien bør byttes ut. Styret har hatt dialog med Furnes og Ulefoss Jernstøperi, og har fått tilbud på 2. stk. nye støpejernrister. Pris. ca. 26.000. Styret foreslår at vi anskaffer disse 2 jernristene i år.
- Styret har hentet inn tilbud på ny hovedinngangsdør til oppgangen, samt nytt moderne callinganlegg. Pris for ny dør ca. 85.000, pris for nytt callinganlegg ca. 15.000. Styret foreslår at dette byttes ut i 2022.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Iver Johansen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Arne Bjone
Styremedlem Mogens Pedersen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gro Astrid Johnsen
2. Tore Bergsaker



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har siden 2016 en forvaltningsavtale med OBOS (inneholder en del forvaltningselementer som f.eks. håndtering av dokumenter ved kjøp/salg av leiligheter, arkivfunksjoner og tilgang til styrerommet.net). Styret disponerer en felles mailadresse for AS Ullevålsveien 81: ullevaalsvn 81 akseselskap @ styrerommetnet. 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

Vedtektens §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 skadeområdet 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