



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931019651

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 690 265	2 642 027
Sum inntekter		2 690 265	2 642 027
Kostnader			
Lønnskostnad		145 050	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 431	
Annen driftskostnad		1 641 740	1 380 988
Sum kostnader		1 796 221	1 489 383
Driftsresultat		894 044	1 152 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 150	2 934
Sum finansinntekter		4 150	2 934
Annen finanskostnad		555 433	503 850
Sum finanskostnader		555 433	503 850
Netto finans		-551 283	-500 916
Resultat før skattekostnad		342 761	651 728
Årsresultat		342 761	651 728
Totalresultat		342 761	651 728
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 761	651 728
Sum overføringer og disponeringer		342 761	651 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		968 697	978 128
Sum varige driftsmidler		968 697	978 128
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		968 697	978 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 759	7 795
Andre fordringer		27 990	18 604
Sum fordringer		38 749	26 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		525 083	604 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 083	604 143
Sum omløpsmidler		563 832	630 542
SUM EIENDELER		1 532 529	1 608 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 607 298	6 950 058
Sum opptjent egenkapital		-6 607 298	-6 950 058
Sum egenkapital		-6 492 798	-6 835 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 785 655	8 176 036
Sum annen langsiktig gjeld		7 785 655	8 176 036
Sum langsiktig gjeld		7 785 655	8 176 036
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 956	81 206
Leverandørgjeld		165 923	129 022
Skyldige offentlige avgifter		8 065	
Annen kortsiktig gjeld		62 728	57 964
Sum kortsiktig gjeld		239 671	268 192
Sum gjeld		8 025 326	8 444 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 532 529	1 608 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398829

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 690 265	2 642 027
Sum inntekter		2 690 265	2 642 027
Kostnader			
Lønnskostnad		145 050	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 431	
Annen driftskostnad		1 641 740	1 380 988
Sum kostnader		1 796 221	1 489 383
Driftsresultat		894 044	1 152 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 150	2 934
Sum finansinntekter		4 150	2 934
Annen finanskostnad		555 433	503 850
Sum finanskostnader		555 433	503 850
Netto finans		-551 283	-500 916
Resultat før skattekostnad		342 761	651 728
Årsresultat		342 761	651 728
Totalresultat		342 761	651 728
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		342 761	651 728
Sum overføringer og disponeringer		342 761	651 728



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		968 697	978 128
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		968 697	978 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 759	7 795
Andre fordringer		27 990	18 604
Sum fordringer		38 749	26 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		525 083	604 143
Sum omløpsmidler		563 832	630 542
SUM EIENDELER		1 532 529	1 608 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 607 298	6 950 058
Sum opptjent egenkapital	-6 607 298	-6 950 058
Sum egenkapital	-6 492 798	-6 835 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 785 655	8 176 036
Sum annen langsiktig gjeld	7 785 655	8 176 036
Sum langsiktig gjeld	7 785 655	8 176 036
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 956	81 206
Leverandørgjeld	165 923	129 022
Skyldige offentlige avgifter	8 065	
Annen kortsiktig gjeld	62 728	57 964
Sum kortsiktig gjeld	239 671	268 192
Sum gjeld	8 025 326	8 444 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 532 529	1 608 670



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

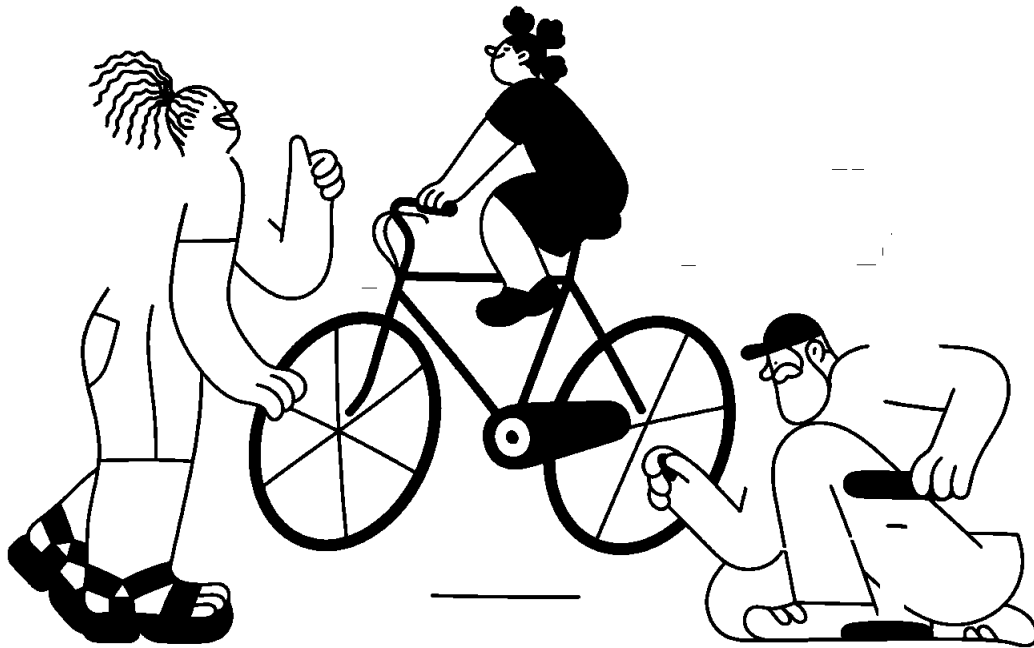
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5291
ULLEVÅLSV 107 AS



Velkommen til årsmøte i ULLEVÅLSV 107 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon: BEBOERMØTE

Årsmøtet avholdes etter formelle retningslinjer og det er begrenset hvor mye dialog og annen kommunikasjon som kan gjøres der. Derfor vil styret som tidligere å avholde beboermøte 10 minutter etter at årsmøtet er avsluttet.

På beboermøte er styret tilgjengelig for både å kunne informere litt bedre om det de ønsker og ordet er fritt for at beboere kan spørre om det de lurer på og ha dialog med styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatere vedtektenes §7.1 slik at dette følger loven
8. Endre en paragraf i husordensreglene
9. Avskiltede kjøretøy ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene
10. Registrering på Vibbo og bruk av den som kommunikasjonskanal
11. Betaling for tilgang til fellesvaskeriet
12. Oppdatering av feil informasjon i husordensreglene
13. Justering av felleskostnadene
14. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i ULLEVÅLSV 107 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning Ullevålsveien 107 AS.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til ekstern styreleder ble ved valg i 2024 vedtatt månedlig forskuddsvis i henhold til kontrakt på kr 88.068 pr år(KPI justeres 01.01 årlig).

Godtgjørelse til resterende styre utbetales etterskuddsvis for styreperioden 2024 / 2025 og er foreslått å utgjøre kr 27 000,-.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse til øvrige styret for styreperioden 2024 / 2025 foreslås satt til kr 27 000,-.



Sak 7

Oppdatere vedtektenes §7.1 slik at dette følger loven

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre slik at dette følger loven og at styremedlemmer velges for 2 år og ikke bare for ett år:

I dagens vedtekter: 7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets innstilling

Det vil i tillegg til å følge loven også gi mer stabilitet i styret og litt lettere oppgave for valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §7.1 (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer. Vedtektenes §7.1 (2) oppdateres slik at det følger dagens borettslagslov på dette området. Dvs at styremedlemmer velges for 2 år og ikke ett år. Det første året velges dog et av styremedlemmene for ett år slik at ikke hele styret skiftes ut eller trekker seg samtidig.

Sak 8

Endre en paragraf i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Aleksandra Roos, Aksjeboenetsnr. 00028 - H0101 Ullevålsveien 107 D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for endringen er å presisere regler som gjelder når man skal ha fest.

Den første endringen tar bort oppfordringen til å bruke vibbo for nabovarsel, fordi vibbo varsler når ikke frem til alle beboere.

Den andre endringen er ulike presiseringer om hvordan man skal ta hensyn til naboer under fest.

Hva som ønskes vedtatt /hva det skal stemmes over): Endre denne paragrafen i husordensreglene.

Gammel tekst:

Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet.



Forslag til vedtak 1

Presisering om skriftlig nabovarsel - ny tekst: Nabovarsel må henges opp på oppslagstavle og informeres via oppslagstavlen på Vibbo hvis man planlegger støyende aktiviteter. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet. Ved fester skal en skriftlig nabovarsel henges opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang i tillegg på Vibbo. Lyden skal dempes senest kl. 23:00.

Forslag til vedtak 2

Presisering av regler ved fest - ny tekst: Man skal ta hensyn til naboer under fester. På grunn av lydforhold i bygningen er det ikke tillatt med musikk- og feststøy på nivå med nattklubb og bruk av kraftig bassutstyr som høres i hele bygget etter kl.22.

Sak 9

Avskiltede kjøretøy ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært en utfordring å få fjernet mopeden som står i bakgården. Både fordi den er uskiltet og fordi styret ikke har tilgang til oppdatert informasjon om leietakere.

Styrets innstilling

Om dette og forslaget vedtas om pålagt bruk og registrering på Vibbo som styret har et annet forslag om så vil dette bli lettere. Men uskiltede og kjøretøyer uten gyldig forsikring bør styret snarest kunne få fjernet.

Forslag til vedtak

Vedtektene utvides med §11: Avskiltede eller kjøretøy uten gyldig forsikring er ikke tillatt på eiendommen eller i garasjene.

Sak 10

Registrering på Vibbo og bruk av den som kommunikasjonskanal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Legge inn i vedtektene at Vibbo er kommunikasjonskanalen mellom sameiet/styret og eiere/beboere. Eiere er pliktige til å registrere seg der slik at kommunikasjon kan gå enkelt og effektivt på Vibbo. Eiere er også pliktige til å informere styret om leietakere samt invitere inn sine leietakere til Vibbo slik at de også får nyttig og viktig informasjon fra sameiet.

Styrets innstilling

Om det er eldre eller andre ikke-digitale så vil styret være fleksible og hjelpsomme ovenfor disse eksisterende eierne. Nye eiere skal følge vedtektene på dette området.



Forslag til vedtak

Følgende legges inn som i vedtektene som §12: Eiere er pålagt å være registrert og benytte Vibbo som kommunikasjonskanal til styre/sameiet. Eiere er pliktig til å invitere sine leietakere inn på Vibbo slik at de mottar nyttig og viktig informasjon.

Sak 11

Betaling for tilgang til fellesvaskeriet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaskeriet har driftkostnader og behov for service/reparasjoner og benyttes av en andel av eierne/beboerne i bygningen.

Styret fremmer derfor forslag om at det heretter tas betalt for tilgang til vaskeriet. En mulighet er betaling pr bruk mens det enkleste å administrere og bruke er at låsen skiftes og nøkler/tilgang kan fåes fra styret mot en fast månedlig kostnad.

Om tilgangen misbrukes (låner ut nøkkelen til andre seksjoner) så mister man retten til å benytte fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet om å stemme for dette forslaget og at prisen settes til 500 kroner.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at låsen skiftes og det betales et fast månedlig beløp for tilgang til fellesvaskeriet.

Forslag til vedtak 2

Betalingen settes til å være 500 kroner pr påstartede måned.

Sak 12

Oppdatering av feil informasjon i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtekter og husordensregler leses gjerne av de som vurderer å kjøpe leilighet i boligselskapet så det er viktig at disse er korrekte, blant annet for å unngå misforståelser. Styret anbefaler derfor at husordensreglene korrigeres.



Forslag til vedtak

Styret sørger for å endre/slette informasjon som er feil i husordensreglene: "Vaskeordning Alle beboere har ansvar for trappevask og organisert gjennom egen ordning. Beboerne må sette seg inn i denne ordningen og bidra." Gjelder også dette: "Tørkeloft & klestørk Det er mulighet for klestørking på loftet, men må 'ikke dryppe ved opphenging'. Det er lov å riste tepper, dyner og annet fra balkongen, men pass på at naboen ikke har vinduet åpent!" Og dette: "Bod Beboere har en egen bod både på loftet og i kjeller."

Sak 13

Justering av felleskostnadene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet som legges frem er slik at det kun er minimum av løpende oppgaver styret har mulighet for å følge opp. Det sier seg selv at samme inntekt som i fjor men økte kostnader på alt som kjøpes av varer og tjenester så vil dette bli en utfordrende oppgave for styret i året som kommer. Dersom årsmøtet ønsker at styret skal kunne iverksette nødvendig vedlikehold og utbedringer så må felleskostnadene justeres opp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har vedtatt en endring i felleskostnadene med 10% for nødvendige utbedringer og det som er relatert til det.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling som følger av kandidatene nedenfor. De ønsker å videreføre nåværende ekstern styreleder Lars Egil Sætrang da de anser at han innehar den kompetansen og erfaringen U107 AS trenger per i dag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Egil Sætrang

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel S. Ødegaard
- Line Merete Lund



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Henriksen
- Peder Skoglund

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Sjøli
- Henrik I. Thommesen



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Det ble litt annerledes styreår med skifte av styreleder underveis. Men tidligere og ny styreleder har hatt løpende god kommunikasjon slik at dette har gått helt fint.

Siden det ble kort tid med ny styreleder og dette ble på vinter halvåret så er det litt begrenset hva som kunne tas tak i. Men det ble utarbeidelse av budsjett, innhenting og vurdering av avtaler med leverandører, foretatt en del befaringer både med styre, beboere og leverandører i tillegg til utarbeidelse av årsrapporten.

Det er ikke anstrengt økonomi pr i dag men det er heller ikke finansiering tilstrekkelig for å gjøre særlig mye utbedringer/vedlikehold. Styret har budsjettert forsiktig og dersom ikke årsmøtet vedtar særlig endring i felleskostnadene så er det kun minimalt med aktiviteter styret kan gjøre det kommende året.

Slikt sett blir dette et litt spesielt årsmøte da en av sakene blir å vedta endringer i felleskostnadene. Uten dette så er det ikke rom for noen aktiviteter/utbedringer i det kommende styreåret. Det er behov for både vedlikehold og visse utbedringer, reforhandling/inngåelse av avtaler for mulige besparelser, kartlegging/registrering av utført vedlikehold og forventede kommende vedlikehold slik at dette blir fulgt opp planmessig og lett tilgjengelig for kommende styret med mer.

Det er startet med å informere ut på Vibbo fra styremøter slik at både eiere og beboere kan bli planmessig oppdatert mellom årsmøtene. Under "temaer" på Vibbo vil det gjennom året legges ut stadig mer informasjon slik at eiere/beboere selv etterhvert kan finne svar på det de trenger uten at styret trenger å kontaktes. Dette fører også til at alle får samme informasjon og behandling.

Noe man må være obs på er forsikringer og bruken av denne for å unngå store økninger i prene fremover. Styret vil vurdere å øke egenandelen på vannlekkasje skader som skyldes manglende vedlikehold i leiligheter eller maskiner tilkoblet vann der. Det vil medføre at de som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller selv anskaffer detektorer for vannlekkasjer kan måtte betale vesentlig større egenandel når det skjer skader. Dette vil også inkludere vannskader som skyldes at eier/beboer ikke sørger for å fjerne is/snø på balkonger/terrasser eller rense avløp slik at de fungerer som det skal. Viktig at alle leser og er klar over vedtektenes §4 om vedlikehold.

Reservetoalett i kjelleren

Styret har vedtatt at det ikke er boligselskapet som er ansvarlig for å fylle opp med toalettruller der.

Låsen må også skiftes slik at styret har tilgang dit og at håndverkere i arbeid for styret/boligselskapet samt beboere som pusser opp badet kan få tilgang dit (via styret).

Dugnad

Vi arrangerer igjen dugnad hos oss. Den avholdes mandag 12. mai kl 17 til ca kl 19 og det avsluttes med pizza og annet hyggelig. De som ikke er i form til å gjøre fysiske oppgaver kan gjerne stille opp med kaffe/te, kake, dessert eller lignende og delta på det sosiale. Alltid positivt å treffe sine naboer og bli bedre kjent.

Oppgaver utført:

- Gjennomført dugnader
- Deltakelse på kurs og seminarer i OBOS regi
- Håndtert problemer med elektrisk åpning av ytterdører
- Utførte HMS runder
- Opprydding gamle/tidligere dokumenter
-



Avsluttet nye brannører prosjektet. Faktura etc har manglet. Har fremdeles ikke mottatt lovpålagte FDV dokumenter fra leverandør som skal registreres og være tilgjengelig for styret/boligselskapet. Følger opp for å få dette på plass.

- Gjennomgang av avtale med vaktmester.
- Fulgt opp forsikringssaker Diverse vannlekkasjer/skader
Befaringer og oppfølging av beboere/eiere, både de som har forårsaket skader og de som ble rammet av det
Fakturering av eiere som har forårsaket skader
Gjenåpnet sak der det har medført lekkasjer ned i kjellerlokalet i 107D. Problemet/årsaken er ikke utbedret slik at lekkasjer fortsetter.
- Hatt noen befaringer i leiligheter i forbindelse med vannlekkasjer/skader, sjekk av balkonger/betong, takrenner og taket på bygningen.
- Administrasjon av garasjeutleie (inkl endring av avtale om dette).
- Det ble innkjøpt kost og snøskuffe for hver oppgang slik at beboere raskt og enkelt kan hjelpe til ved snøfall frem til det blir måkt av vaktmester etc.
- Styret har startet å informere ut på Vibbo til eiere/beboere etter styremøtene er avholdt.
- Løpende håndtering av henvendelser fra eiere, beboere, leverandører og OBOS.

Oppgaver i tiden fremover:

- Sørg for at boligselskapet har fornuftig økonomi, innebærer god kostnadsoversikt og kontroll
- Mer/bedre fordeling av oppgaver og ansvar mellom styremedlemmene
- Lage beredskapsplaner for styret (ved brann, vannlekkasjer, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet, bortfall av vann) slik at man raskt kan både utføre det som er nødvendig i forhold til myndigheter/uttrykningsetater, leverandører og beboere samt få informert ut.
- Få på plass enkel rutine rundt nøkkelbestillinger
- Få beboere til å fjerne stoler/bord etc fra balkongene → IKKE TILLATT NÅR MAN IKKE SITTER DER!
- Reforhandle avtale med vaktmester (både priser og oppgaver). Innhenter samtidig tilbud fra andre leverandører
- Innhente informasjon om hvilke leietakere det finnes i bygget slik at styret har register som er pålagt over dette (manglende oppfølging av vedtekter)
- Sjekk belysning i alle fellesarealer og på byggets utside Lysstoffrør ikke lenger tilgjengelig eller tillatt å selge, må byttes ut med LED baserte løsninger
- Vurdering rundt inngangsdørene (automatiske dørpumper, nøkkel/brikkesystem)
- Avklare mulig utskiftning av inngangsdører (utenfra og inn, ikke leilighetenes dører) siden Oslo Kommune nå kan dekke opptil 30% av kostnaden om dette gjøres i løpet av sommersesongen i år.
- Avklare priser rundt rens, behandling og beskyttelse av betongdekke
- Vurdere søppelsjaktene, kostnader og alternativer
- Få på plass ny rutine rundt fellesvaskeriet (reservasjoner og eventuelt betaling)
- Utarbeider en bestillingsrutine for beboere til vaktmester og andre tjenester. Beboere skal kontakte styret og ikke vaktmester. For de oppgaver som ikke er avtalt rundt vaktmester oppgaver i boligselskapet må beboerne selv avtale og betale for det som skal utføres.
- Bygningen har ikke noe felles brannvarslingsystem så dette må sjekkes og følges opp av det kommende styret
- Undersøkelse og få dokumentert betong i bygning og balkonger, behov for utbedring eller ikke
- Styret må gjennomgå HMS rutiner og informasjon slik at det stemmer med bygning og behov



- Ta i bruk vedlikehold og bærekraft modulen i styrerommet.no for å kartlegge utførte arbeider og avvik og kommende vedlikeholdsbehov.
- Status belysning fellesområder: lysstoffrør må skiftes ut med LED, bevegelsesfølere/brytere

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLEVÅLSV 107 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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.

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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 678 076	2 632 677	2 678 000	2 678 000
Garasjer	10	4 839	0	0	0
Andre inntekter	3	7 350	9 350	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 690 265	2 642 027	2 683 000	2 683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 925	-13 395	-13 395	-15 500
Styrehonorar	5	-127 125	-95 000	-95 000	-110 000
Avskrivninger	14	-9 431	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 342	-8 111	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 895	-97 853	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-65 250	-4 575	-7 500	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-292 317	-61 453	-117 000	-197 000
Forsikringer		-188 914	-170 389	-187 000	-224 000
Kommunale avgifter	9	-362 167	-306 731	-351 650	-403 000
Energi/fyring		-268 431	-306 766	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 414	-159 219	-75 000	-78 000
Andre driftskostnader	11	-278 008	-265 890	-271 000	-282 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 796 221	-1 489 383	-1 529 545	-1 734 500
DRIFTSRESULTAT		894 044	1 152 644	1 153 455	948 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 150	2 934	0	0
Finanskostnader	13	-555 433	-503 850	-544 000	-528 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-551 283	-500 916	-544 000	-528 000
ÅRSRESULTAT		342 761	651 728	609 455	420 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		342 761	651 728		



ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	933 697	943 128
Tomt		35 000	35 000
SUM ANLEGGSMIDLER		968 697	978 128
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 759	7 795
Forskuddsbetalte kostnader		19 087	18 604
Andre kortsiktige fordringer	15	8 903	0
Driftskonto OBOS-banken		518 776	603 509
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 650	0
Sparekonto OBOS-banken		657	634
SUM OMLØPSMIDLER		563 832	630 542
SUM EIENDELER		1 532 529	1 608 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	114 500	114 500
Udekket tap	17	-6 607 298	-6 950 058
SUM EGENKAPITAL		-6 492 798	-6 835 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 785 655	8 176 036
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 785 655	8 176 036
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 273	57 964
Leverandørgjeld		165 923	129 022
Skyldige offentlige avgifter	19	8 065	0
Påløpte renter		2 956	48 923
Påløpte avdrag		0	32 283
Annen kortsiktig gjeld	20	5 455	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 671	268 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 532 529	1 608 670
Pantstillelse	21	12 350 000	12 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslø, 07.03.2025
Styret i Ullevålsv 107 AS

Lars Egil Sætrang /s/

Yngvild Storli/s/

Benedicte Sviland /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 423 280
Forretningslokale	153 792
tv og internett	71 520
Garasje	22 800
Balkong	6 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 678 076

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflytningsgebyr	6 000
Opprydding kundereskontro	0
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNETEKTER	7 350

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

Arbeidsgiveravgift	-17 925
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 925

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 127 125.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 145
Andre konsulentonorarer	-49 105
SUM KONSULENTHONORAR	-65 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 276
Drift/vedlikehold VVS	-35 762
Drift/vedlikehold elektro	-17 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 749
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-292 317

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 356
Vann- og avløpsavgift	-244 193
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-109 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-362 167



NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	4 839
SUM INNETEKTER GARASJER	4 839

SUM GARASJER	4 839
---------------------	--------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 746
Container	-7 780
Annet driftsmateriale	-2 895
Vaktmestertjenester	-137 792
Renhold ved firmaer	-113 224
Andre fremmede tjenester	-1 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 700
Andre kontorkostnader	-2 145
Bank- og kortgebyr	-2 913
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-278 008

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter bank	3 383
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	767
SUM FINANSINNETEKTER	4 150

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-555 403
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-555 433

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	443 128
Oppskrevet 1992	500 000
Avskrivning 1%	-9 431
SUM BYGNINGER	933 697

Tomten er kjøpt
Gnr.216/bnr.250

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt faktura for oktober, ikke fakturert: Eiendom 41	3 726
Avsatt faktura for desember (faktura 1000346), fakturert i 2025: Eiendom 35	5 177
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 903



**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 114 500.
fordelt på 1 145 aksjer à kr 100.

Aksjene er fordelt på følgende måte:

- 1 lokale har 35 aksjer
- 2 lokaler har 18 aksjer hver
- 1 leilighet har 30 aksjer
- 31 leiligheter har 28 aksjer hver
- 2 leiligheter har 26 aksjer hver
- 1 leilighet har 24 aksjer
- 5 leiligheter har 20 aksjer hver

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-8 904 490

Nedbetalt tidligere

728 454

Nedbetalt i år

390 381

-7 785 655

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 785 655

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-5 650

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 415

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-8 065

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-5 455

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-5 455



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 785 655
TOTALT	7 785 655

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

Bygninger	933 697
Tomt	35 000
TOTALT	968 697



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5291 Selskapsnavn: ULLEVÅLSV 107 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.