



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 805 480
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: UNDELSTAD HUSEIERLAG

Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 974805480

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 528 963	3 293 491
Annen driftsinntekt			8 754
Sum inntekter		3 528 963	3 302 245
Kostnader			
Lønnskostnad	4	171 756	171 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	6 096 971	2 108 055
Sum kostnader		6 268 727	2 279 205
Driftsresultat		-2 739 764	1 023 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	95 300	92 477
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	757 354	701 430
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-662 054	-608 953
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 401 818	414 087
Totalresultat		-3 401 818	414 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 401 818	414 087
Sum overføringer og disponeringer		-3 401 818	414 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	102 910	92 944
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	4 135 881	449 933
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 135 881	449 933
Sum omløpsmidler		4 238 791	542 877
SUM EIENDELER		4 238 791	542 877

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 006 366	3 006 366
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-22 459 708	-19 057 890
Sum opptjent egenkapital		-22 459 708	-19 057 890
Sum egenkapital	16	-19 453 342	-16 051 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 532 341	16 465 038
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	23 532 341	16 465 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 263	78 958
Annen kortsiktig gjeld	18	56 529	50 405
Sum kortsiktig gjeld		159 792	129 363
Sum gjeld		23 692 133	16 594 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 238 791	542 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 586329

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 805 480
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: UNDELSTAD HUSEIERLAG
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 974 805 480
UNDELSTAD HUSEIERLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 528 963	3 293 491
Annen driftsinntekt			8 754
Sum inntekter		3 528 963	3 302 245
Kostnader			
Lønnskostnad	4	171 756	171 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 096 971	2 108 055
Sum kostnader		6 268 727	2 279 205
Driftsresultat		-2 739 764	1 023 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	95 300	92 477
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	757 354	701 430
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-662 054	-608 953
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 401 818	414 087
Totalresultat		-3 401 818	414 087
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 401 818	414 087
Sum overføringer og disponeringer		-3 401 818	414 087



Organisasjonsnr: 974 805 480
UNDELSTAD HUSEIERLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	102 910	92 944
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	4 135 881	449 933
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 135 881	449 933
Sum omløpsmidler		4 238 791	542 877
SUM EIENDELER		4 238 791	542 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 006 366	3 006 366
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-22 459 708	-19 057 890



Sum opptjent egenkapital		-22 459 708	-19 057 890
Sum egenkapital	16	-19 453 342	-16 051 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 532 341	16 465 038
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	23 532 341	16 465 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 263	78 958
Annen kortsiktig gjeld	18	56 529	50 405
Sum kortsiktig gjeld		159 792	129 363
Sum gjeld		23 692 133	16 594 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 238 791	542 877



Organisasjonsnr: 974 805 480
UNDELSTAD HUSEIERLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15756.00	21150.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	156000.00	150000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171756.00	171150.00

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10688.00	10496.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10688.00	10496.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

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



Huseierlaget har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020 Undelstad Huseierlag

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 19.05.2020 fikk styret følgende styresammensetning:

Tommy-Espen Kroken	styreleder	- til 2021
Kjetil Bakk	styremedlem	- til 2021
Trond Erik Anstensen	styremedlem	- til 2021
Desiree Davidsen	styremedlem	- til 2021
Lars Erik Libekk	varamedlem	- til 2021
Vegard Ingdahl	varamedlem	- til 2021

Likestilling

Huseierlagets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Huseierlaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Lekplasskontrollen leverer Kvalitetskontroller av barneparken.

ABS skadedyrkontrollen leverer forebyggende tiltak mot skadedyr.

Geir Gullbekk AS leverer brøyting.

Takster og forsikringer

Alle boliger i huseierlaget har boligforsikring i Gjensidige.

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt ni styremøter, og hatt løpende saksbehandling av innkommende saker.

Dreneringsarbeidet har vært fulgt opp på ukentlig og tidvis daglig basis av styret, i tillegg er ett styremedlem kontaktperson for og i tett dialog mellom den enkelte rekke, Minianlegg og OPAK.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

1. Drenering

Som følge av beslutning på ekstraordinær generalforsamling 10.02.2020 ble det gjort låneopptak på kr 7.574.500 for å gjennomføre dreneringen raskere enn tidligere estimert plan, målet er ferdigstillelse i løpet av 2021. Det ble signert kontrakt med Minianlegg AS for de resterende 13 rekkehusene, og OPAK har vært rådgiver og fortløpende laget kontrakt for de rekkene som skal dreneres.

Beboerne ble satt i kontakt med snekker for oppsetting av levegger.

Styret har hatt møter med alle rekkehusene i forkant av drenering, noe som også vil bli gjennomført for de resterende rekkene. Hvert rekkehus har også hatt egne

Dokumentet er elektronisk signert



facebook/messengergrupper for koordinering, hvor styremedlem Trond har vært medlem.

Det er estimert ca 6 -8 ukers arbeid per rekkehus, forutsatt at alt går etter planen. Det har dessverre ikke alltid vært tilfelle så langt, vi har møtt på noen utfordringer som har forsinket arbeidet med minimum 16 uker så langt;

- Det ble oppdaget at det ikke var drenerør foran noen rekker, som medførte ekstra kostnader og tid.
- Det ble avdekket at strømedningene til en del rekkehus i Undelstadveien lå for grunt under bakken, slik at disse måtte flyttes. Det er Hafslund/Elvia som er eier av strømkablene i området og derfor er ansvarlig for utbedring av dette. Det var krevende for Huseierlaget å få Hafslund/Elvia til å ta eierskap til problemet. Etter ca 8 uker lyktes det å få Hafslund på banen, og etter ytterligere 1-2 mnd startet utbedring av strømnettet. Dette har beklageligvis ført til betydelige forsinkelser for ferdigstilling av dreneringsarbeidet for flere rekker. For grunne strømkabler vil også være en forventet utfordring i flere av de resterende rekkene.
- På slutten av året 2020 medførte store nedbørsmengder ytterligere forsinkelser. Det ble satt nedbørsrekorder på hele østlandet, og det var den våteste desember på 61 år. Selv gravemaskinene skled og sank i gjørma, og gjorde at rekkene som ble drenert da ikke ble ferdigstilt i henhold til estimert tid. Disse rekkene vil ferdigstilles til våren, og vil da bli satt i stand så raskt som mulig, og i synkende rekkefølge etter når de ble påstartet.
Dette har skapt stor frustrasjon hos enkeltbeboere, noe styret har stor forståelse for. Det er sørget for tilrettelegging og midlertidig adkomst hos beboerne.

Vi har hatt utfordringer med flere rekker som ikke blir enige om høyde på plattinger og levegger. Dette ble løst ved at styret, sammen med snekker, fattet et vedtak om en anbefalt høyde på 180 cm fra platting, og lengde på 5 meter. Dersom hele rekken er enig om en annen løsning kan dette fravikes. Det er ønskelig med en homogen bygningsmasse hvor skilleveggene er like for alle enhetene i et rekkehus.

2. Utleie av barneparken.

Som følge av korona har vi gjort noen endringer i utlån for å ivareta smitteverntiltak. Barnehagen i området ba om tillatelse til å bruke barnehagen som sitt faste uteområde. I denne perioden var det bare de som fikk leie barneparken.

3. Elbilladere

Iht vedtak på generalforsamling i 2019 har det blitt etablert infrastruktur for elbillading i alle garasjer, og avtale for bestilling av ladebokser er iverksatt. Det ble en (korona)forsinkelse hos leverandøren av ladere, som gjorde at bestilling av dette kom senere og tregere i gang enn ønsket. Vi ønsket en avtale som gjorde det mulig at Huseierlaget blir fakturert, og ikke den enkelte, som gjør at det er færre leverandører å velge mellom.

Huseierlaget har fått tilskudd fra Viken fylkeskommune på kr 78 500 for etablering av stamkabler.

Dokumentet er elektronisk signert



4. Dugnad

- Utplassering av containere knyttet til høst opprydding (vellet utplasserer containere på våren).
- Avholdt 1 fellesdugnad knyttet til fotballbanen, samt at enkeltbeboer har klippet i barneparken.

Det er fortsatt hjertelig velkomment hvis enkeltbeboere vil påta seg plenklipping av fellesområder ved behov, dette gjelder spesielt området rundt fotballbanen/skøytebanen, vaskeribygget og barneparken.

Styret oppfordrer også alle beboere om å ivareta «sine» grøntområder og hekker også ut mot veien, hvor det raskt gror igjen sommertid, og måke rundt parkeringsplassene langs veiene og ut mot veien fra rekkehusene på vinterstid.

5. Omregulering av barnehagetomt

Styret er i kontakt med kommunen for å følge opp vedtak om å omregulere eiendommen til boligformål. En advokat fra Bræhus Dæge vil bistå styret i den videre prosessen.

6. Diverse på området

Styret har engasjert seg i diverse oppdrag som melding om ulovlig oppsatt hekk, forsikring av ekstra byggmasse, klager over hunder som bjeffer, ønske om utbedring og maling av garasjer, utbedringer på fotballbanen, nødvendig vedlikehold i vaskeribygget (doen) og barneparken, manglende beskjæring av sjenerende trær, klager på anleggstrafikk, folk som kjører mot enveiskjøring, (feil)parkering i gatene, høy hastighet på biler i området, ønske om fortau i undelstadveien, utbedring av postkassestativ, lekkasje hos beboer og skadedyrutrydning.

Det har vært 6 overdragelser i 2020. Styret ønsker de nye beboerne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Asker kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd/underskudd på kr. - 3 401 818,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Dokumentet er elektronisk signert



Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Asker, 8/3-2021

Tomm-Espen Kroken
Styreleder

Kjetil Bakk
Styremedlem

Trond Erik Anstensen
Styremedlem

Desiree Davidsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets årsbere...

Name
Bakk, Kjetil Fredrik

Date
2021-03-08

Identification

 Bakk, Kjetil Fredrik

Name
Kroken, Tomm-Espen

Date
2021-03-08

Identification

 Kroken, Tomm-Espen

Name
Daidsen, Desirée

Date
2021-03-08

Identification

 Daidsen, Desirée

Name
Trond Erik Anstensen

Date
2021-03-08

Identification

 Trond Erik Anstensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	24 000	24 000
Fellesutgifter fakturert	3 142 800	2 936 736
Sum fellesutgifter	3 166 800	2 960 736

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Kabel TV	362 163	332 755
Sum andre leieinntekter	362 163	332 755



Note 4 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	21 996	21 150
Redusert sats 3.termin 2020	-6 240	0
Styre- og møtehonorer	156 000	150 000
Sum lønnskostnader	171 756	171 150

Huseierlaget har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjønt med at foretakets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	10 688	10 496
Sum revisjonshonorar	10 688	10 496

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2020	2019
Teknisk honorar	203 074	31 314
Sum andre honorar	203 074	31 314

Note 7 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløpsavgift	14 701	3 225
Renovasjonsavgift	4 149	3 478
Vannavgift	10 082	3 014
Sum kommunale avgifter	28 932	9 717

Note 8 Andre driftskostnader

	2020	2019
Containerleie/tømming	56 950	23 929
Kabel-tv/internett	362 043	346 536
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	623	0
Skadedyrutryddelse	40 185	39 093
Snøbrøyting og strøing	53 098	63 313
Sum andre driftskostnader eiendom	512 899	472 871

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Datakommunikasjon	7 594	9 646
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	24 294	23 857
Ikke fradragsberettigede gaver	2 333	0
IT kostnader	2 073	0
Porto	5 662	5 560
Trykksaker, kopiering	1 083	893
Sum driftskostnader administrasjon	43 038	39 956

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	2020	2019
Drenering	3 801 837	595 200
Elektrikerarbeid	256 250	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	20 361	22 969
Rørleggerarbeid	0	14 856
Sports-/lekeplasser	7 513	7 513
Vedlikehold og rep. bygning	328 676	63 029
Sum reparasjoner og vedlikehold	4 414 637	703 567

Note 11 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	-85	444
Bank og kortgebyr	10 719	9 957
Tap på fordringer	0	2 000
Øre-/kroneavrunding	0	-10
Sum andre kostnader	10 633	12 390

Note 12 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	2 293	5 498
Renter kundefordringer	711	749
Utbytte Gjensidige	92 296	86 230
Sum finansinntekter	95 300	92 477

Note 13 Finanskostnad

	2020	2019
Rentekostnader Handelsbanken 35248	551 870	0
Rentekostnader Handelsbanken 23649	205 485	701 430
Sum finanskostnader	757 355	701 430

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	18 915	12 922
Andre fordringer	7 500	0
Andre periodiseringer	13 513	20 659
Periodisering kabel TV	62 981	59 363
Andre kortsiktige fordringer	83 995	80 022
Sum kortsiktige fordringer	102 910	92 944

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd Nordea 70536	4 135 881	449 933
Bankinnskudd skattetrekk	1	1
Sum kontanter og bankinnskudd	4 135 881	449 933



Note 16 Egenkapital

	2020	2019
Aksjekapital	3 006 366	3 006 366
Udekket tap	-19 057 890	-19 057 890
Sum egenkapital 01.01	-16 051 524	-16 051 524
Årets resultat	-3 401 818	0
Sum egenkapital 31.12	-19 453 342	-16 051 524

Foretaket har negativ egenkapital. Huseierlaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at foretaket har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 17 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Lån Handelsbanken 23649	0	16 465 038
Lån Handelsbanken 35248	23 532 341	0
Sum langsiktig gjeld	23 532 341	16 465 038

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,1 % og betales over 12 terminer i året.. Lånet løper til 2045. Kr 20 010 501 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	5 276	4 318
Avsatt revisorhonorar	10 688	0
Sum annen kortsiktig gjeld	15 964	4 318



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Undelstad Huseierlag

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Undelstad Huseierlags årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 401 818. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkkel: JC3U4-EX8GN-IQPW6-YSHGH-TVCME-6OZ0E



Revisors beretning 2020 for Undelstad Huseierlag



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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 09. mars 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JC3U4-EX8GN-IQPW6-YSHGH-TVCME-6OZOE



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."

Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-03-09 10:48:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: JC3U4-EX8GN-IQPW6-YSHGH-TVCME-6OZ0E

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>