



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 151 424
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
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: 28.06.2021

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, 29.06.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 951151424

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	2 969 286	3 089 542
Annen driftsinntekt	4	4 364 652	46 695
Sum inntekter		7 333 938	3 136 237
Kostnader			
Lønnskostnad	5	399 242	403 707
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 727 177	2 135 123
Sum kostnader		3 126 418	2 538 830
Driftsresultat		4 207 520	597 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	4 906	18 201
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	342 281	426 771
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-337 376	-408 570
Ordinært resultat før skattekostnad		3 870 144	188 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		3 870 144	188 837
Totalresultat		3 870 144	188 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 870 144	188 837
Sum overføringer og disponeringer		3 870 144	188 837



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		9 919 901	9 919 901
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	22	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	660 892	361 898
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	3 068 865	227 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 865	227 597
Sum omløpsmidler		3 729 757	589 496
SUM EIENDELER		13 649 659	10 509 397

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 700	4 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 311 305	-8 181 450
Sum opptjent egenkapital		-4 311 305	-8 181 450
Sum egenkapital	18	-4 306 605	-8 176 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	14 121 469	14 832 338
Øvrig langsiktig gjeld	20	3 150 500	3 150 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		17 271 969	17 982 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		406 457	41 112
Annen kortsiktig gjeld	21	277 838	662 196
Sum kortsiktig gjeld		684 295	703 308
Sum gjeld		17 956 264	18 686 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 649 659	10 509 397



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 848978

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 151 424
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 10
0250 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: 28.06.2021

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, 23.10.2021



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 969 286	3 089 542
Annen driftsinntekt	4	4 364 652	46 695
Sum inntekter		7 333 938	3 136 237
Kostnader			
Lønnskostnad	5	399 242	403 707
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 727 177	2 135 123
Sum kostnader		3 126 418	2 538 830
Driftsresultat		4 207 520	597 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	4 906	18 201
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	342 281	426 771
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-337 376	-408 570
Ordinært resultat før skattekostnad		3 870 144	188 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		3 870 144	188 837
Totalresultat		3 870 144	188 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 870 144	188 837
Sum overføringer og disponeringer		3 870 144	188 837



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

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		9 919 901	9 919 901
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	22		
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	660 892	361 898
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	3 068 865	227 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 865	227 597
Sum omløpsmidler		3 729 757	589 496
SUM EIENDELER		13 649 659	10 509 397
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 700	4 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 311 305	-8 181 450
Sum opptjent egenkapital		-4 311 305	-8 181 450
Sum egenkapital	18	-4 306 605	-8 176 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	14 121 469	14 832 338
Øvrig langsiktig gjeld	20	3 150 500	3 150 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		17 271 969	17 982 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		406 457	41 112
Annen kortsiktig gjeld	21	277 838	662 196
Sum kortsiktig gjeld		684 295	703 308
Sum gjeld		17 956 264	18 686 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 649 659	10 509 397



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. 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. Borettslaget består av 48 leiligheter og et garasjeanlegg. Bygningene er oppført til kostpris og avskrives ikke. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere 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

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	227319.00	227319.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47923.00	49888.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	124000.00	126500.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	399242.00	403707.00

Borettslaget har 1 ansatt. Stillingens størrelse utløser ingen forpliktelser til obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

3

Ytelser til ledende personer

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8604.00	8450.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4375.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12979.00	8450.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Kr. 4375,- av revisjonshonoraret gjelder for skattemessig bistand.

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

4

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei



Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Tid: mandag 28.6.2021, kl. 18:00

Sted: Blindeforbundets kantine





Til andelseierne:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Tid: mandag 28. juni 2021 kl. 18:00

Sted: Blindeforbundets kantine, Sporveisgaten 10

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner i tillegg til møteleder
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Ladepunkter for elbiler
- 5.2 Uvedkommende i parkeringsanlegget

6. Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer
- 6.2 Valg av varamedlemmer
- 6.3 Valg av valgkomite

Oslo, 18.6.2021

Borettslaget Underhaugsveien 1-3

STYRET



Innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 127.000+AGA til fordeling. Revisor honoreres etter faktura.

Sak 5: Andre saker

5.1 Ladepunkter for elbiler
Sak innmeldt av Hans-Christian Åsheim.
Mer enn 60 % av nybilsalget i Oslo er nå elbiler. I Oslo diskuteres det nullutslipp fra bensin- og dieselbiler innen 2030, og at man starter med utslippsforbud tidligere innenfor Ring 1 (mulig 2023-2025). Dette medfører et sterkt press på bileiere for å bytte ut bilene sine med nullutslippsbiler. I dag er det bare elbiler som er reelle nullutslipps- alternativ. Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil, hvis man har parkeringsplass, er nå også lovfestet, både for sameier og borettslag (lov vedtatt i stortinget 14/11 2020). Derfor trengs det en god plan for å legge til rette for elbil-ladere i garasjeanlegget for de som ønsker det. På lang sikt bør det lages en plan for alle parkeringsplasser.



Forslag til vedtak: Styret presenterer en plan for tilrettelegging av elbil-ladere snarest slik at flest mulig kan sette opp elbil-ladere på sine parkeringsplasser. Det informeres om dette på Borettslagets hjemmesider.

5.2 Uvedkommende i parkeringsanlegget

Det er stadig uvedkommende i garasjeanlegget. Dette er et stort problem og det har vært flere innbrudd bla i biler pga dette.

Forslag til vedtak: Styret lager en tydelig tiltaksplan som medfører mindre utfordringer med uvedkommende i garasjeanlegget. Det informeres om dette på Borettslagets hjemmesider. (noen punkter til diskusjon kan være bruk av vektere, tydelig merking- av anlegget fra utsiden, overvåking av port).

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

6.3 Valg av valgkomite



STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 13.06.2020 fikk styret følgende styresammensetning;

Inger Lise Ensrud	styreleder	til 2022
Kristin Homb	styremedlem	til 2022
Sigurd Lae	styremedlem	til 2021
Geir Fjellsaune	styremedlem	til 2021
Bjørnar Lund	styremedlem	til 2021

Kristin Aksnes	varamedlem	- til 2021
Lars - Amund Hermansen	varamedlem	- til 2021

Likestilling

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 5 menn (inkl. varamedl.). Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter. Styret har hatt mye kontakt pr. mail og telefon. Det har vært avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling.

Virksomheten art

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

Ansatte/arbeidsmiljø

Lasse Mikalsen ble ansatt som vaktmester i juni 2004.

Trappevasken utføres av vaktmesteren.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdet som skulle være i strid med arbeidsmiljøloven. Det er ikke meldt om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

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.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Kim Martinsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Brækhus Eiendom AS er kjøpt opp av Obos Eiendomsforvaltning AS, og har skiftet navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS). Selskapets revisor er RSM Norge

Takster og forsikringer

Borettslaget består av adressen Underhaugsveien 1 – 3 samt i Oslo kommune med gnr.214, bnr. 354.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Protector. Kundennummer 1465934. Ved skade tlf. 23 27 24 00

Salg og fremleie av leiligheter og garasjeplasser

Fire leiligheter har skiftet eier i løpet av perioden.
To garasjeplasser er p.t. ikke utleid.

Festeavgift for tomten

Festeavgiften fornyes hvert 10. år. Festeavgiften ble regulert 01.01.2014.
Ny festeavgift er kr. 115.504,-.

Styrets arbeid/vedlikehold i perioden

Nytt brannvarslingsanlegg, vannslanger og tromler i garasjen er skiftet. I den forbindelse ble også pulverapparatene skiftet i hver leilighet.
Nytt søppelskur.
Nytt låssystem og dørpumper på kjellerdørene.
Tilrettelegging på flere garasjeplasser til el.billading.

Vedlikehold 2021/2022

Soilrørene skal oppgraderes med strømpeløsning. Oppstart våren 2022.
Det er oppdaget lekkasjer fra taket og dette må utbedres så raskt som mulig. Borettslaget har i skrivende stund ikke mottatt rapporten fra Apeland og innhentet priser, så vi vet ikke hva dette vil koste.

Kommende vedlikehold

Nytt brannvarslingsanlegg i oppgangene og leilighetene. Kostnad i området kr 400 000,- + mva.
Vinduene i borettslaget er fra 1995. Disse bør skiftes i løpet av en 10 års periode. Verandaene bør også i løpet av den perioden kontrolleres.

Diverse

Borettslaget har måtte ta ut voldgift mot Stiansen eiendom. Det har tidligere blitt sendt ut forespørsel om motregning. Stiansen Eiendom har ikke svart på disse henvendelsene og borettslaget måtte derfor ta ut voldgift for å få inn ubetalt garasjeleie og fremtidig garasjeleie.

Parkering

Styret har inngått avtale om parkeringskontroll i gårdsrommet. Unipark vil kontrollere og bøtelegge biler som står parkert i gården i henhold til skiltning. Borettslaget har ingen utgifter med denne avtalen.

**Hundehold**

Hunder skal holdes i bånd på borettslaget eiendom.

Felleskostnader

Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5% fra 01.01. 2022.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Disponible midler utgjør pr. 31.12.2020 kr. 3 045 462,-.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 3 870 144,-

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

Forøvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Oslo, 26. april 2021

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Inger Lise Ensrud

Sigurd Lae

Bjørnar Lund

Geir Fjellsaune

Kristin Homb



Resultatregnskap 2020

BR/ÆKHUS

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 933 476	3 047 520	3 011 000	2 799 000
Andre leieinntekter	3	35 810	42 022	40 000	55 000
Tilskudd		0	46 695	0	0
Andre inntekter	4	4 364 652	0	162 000	162 000
Sum driftsinntekter		7 333 938	3 136 237	3 213 000	3 016 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	399 242	403 707	422 000	426 000
Revisjonshonorar	6	12 979	8 450	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		74 851	73 504	75 000	76 000
Andre honorarer	7	168 086	239 455	120 000	120 000
Forsikringspremier		167 877	152 657	170 000	174 000
Energikostnader		184 837	234 833	331 000	235 000
Kommunale avgifter	8	445 971	485 305	561 000	565 000
Festeavgift/andre leiekostnader	9	115 504	115 504	116 000	116 000
Andre driftskostn. eiendom	10	581 721	242 551	252 000	255 000
Driftskostnader administrasjon	11	19 716	18 050	26 000	22 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	914 466	548 673	215 000	200 000
Andre kostnader	13	41 169	16 140	20 000	24 000
Sum driftskostnader		3 126 418	2 538 830	2 317 000	2 222 000
Driftsresultat		4 207 520	597 407	896 000	794 000
Finansinntekter	14	4 906	18 201	0	0
Finanskostnader	15	342 281	426 771	455 000	270 000
Resultat av finansposter		-337 376	-408 570	-455 000	-270 000
Årsresultat		3 870 144	188 837	441 000	524 000

Resultatrapport 2020 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2020

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler	22		
Bygninger		9 919 901	9 919 901
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	660 892	361 898
Kontanter og bankinnskudd	17	3 068 865	227 597
Sum omløpsmidler		3 729 757	589 496
Sum eiendeler		13 649 659	10 509 397
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		4 700	4 700
Annen egenkapital		-8 181 450	-8 181 450
Årets resultat		3 870 144	0
Sum egenkapital / (- udekket tap)	18	-4 306 605	-8 176 750
Langsiktig gjeld			
Pantelån	19	14 121 469	14 832 338
Leieboerinnskudd	20	3 150 500	3 150 500
Sum langsiktig gjeld		17 271 969	17 982 838
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		149 539	466 639
Påløpte rentekostnader		0	111 921
Leverandørgjeld		406 457	41 112
Annen kortsiktig gjeld	21	128 299	83 636
Sum kortsiktig gjeld		684 295	703 308
Sum gjeld		17 956 264	18 686 147
Sum egenkapital og gjeld		13 649 659	10 509 397

Oslo,

Styret for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Inger Lise Ensrud
Styrets leder

Kristin Homb
Styremedlem

Sigurd Magne Lae
Styremedlem

Geir Fjellsaune
Styremedlem

Bjørnar Lund
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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. Borettslaget består av 48 leiligheter og et garasjeanlegg. Bygningene er oppført til kostpris og avskrives ikke.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere/aksjonærer 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	165 574	410 008
Fellesutgifter fakturert	1 849 352	1 849 352
Garasjeleie- og parkering	918 550	788 160
Sum fellesutgifter	2 933 476	3 047 520

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Leie boder	18 823	36 232
Leietillegg strøm el-bil	16 987	5 790
Sum andre leieinntekter	35 810	42 022

Note 4 Andre inntekter

	2020	2019
Eiendomsskatt	164 652	0
Salg av anleggsmidler- LIGNING	4 200 000	0
Sum andre inntekter	4 364 652	0



Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Andre honorarer	0	2 500
Arbeidsgiveravgift	46 569	46 922
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 967	2 967
Lønn til fast ansatte	206 278	206 278
Påløpte feriepenger	21 040	21 040
Redusert sats 3.termin 2020	-1 613	0
Styre- og møtehonorar	124 000	124 000
Sum lønnskostnader	399 242	403 707

Borettslaget har 1 ansatt. Stillings størrelse utløser ingen forpliktelser til obligatorisk tjenstepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	12 979	8 450
Sum revisjonshonorar	12 979	8 450

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2020	2019
Andre tjenester/honorarer	0	21 719
Juridisk honorar andre	162 486	206 650
Teknisk honorar	5 600	11 086
Sum andre honorar	168 086	239 455

Note 8 Kommunale avgifter

	2020	2019
Eiendomsskatt	0	117 550
Feie- og tilsynsgebyr	221	239
Renovasjonsgebyr	178 621	125 782
Vann- og avløpsgebyr	160 002	144 792
Vannavgift	107 128	96 942
Sum kommunale avgifter	445 971	485 305

Note 9 Festeavgift

	2020	2019
Tomtefesteavgift	115 504	115 504
Sum festeavgift og andre leiekostnader	115 504	115 504



Note 10 Andre driftskostnader

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	0	1 359
Brannalarm	268 860	0
Containerleie/-tømming	17 402	22 071
Driftsmateriell	4 763	4 739
Dugnad, kostnader	0	1 612
Kabel-tv/internett	163 423	154 558
Matteleie	35 118	34 689
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	2 944	4 983
Snøbrøyting og strøing	23 023	17 380
Større ansk. for drift av eiendom	66 188	0
Verktøy og redskaper	0	1 161
Sum andre driftskostnader eiendom	581 721	242 551

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Annonsekostnader	249	249
Datakommunikasjon	1 745	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	13 035	12 649
Ikke fradragsberettigede gaver	1 770	813
IT kostnader	1 701	1 101
Kontorrekvisita	0	581
Porto	1 216	2 657
Sum driftskostnader administrasjon	19 716	18 050

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	25 450	0
Brannvernustyr	52 791	3 470
Egenandel forsikring	14 000	10 000
Elektrikerarbeid	0	22 541
Garasjeport/inngangsdører	111 752	131 834
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 830	626
Ladestasjoner	0	265 313
Malerarbeid	0	10 238
Porttelefon	12 109	75 839
Rørleggerarbeid	50 846	0
Vedlikehold og rep. bygning	50 000	0
Veier og parkeringsplasser	559 375	28 813
Ventilasjonsanlegg	32 313	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	914 466	548 673

Note 13 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	5 000	4 194
Bank og kortgebyr	12 189	7 008
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	3 218
Møtekostnad for styret	0	1 766
Tap på fordringer	24 000	0
Øre-/kroneavrunding	-20	-45
Sum andre kostnader	41 169	16 140



Note 14 Finansinntekter

	2020	2019
Andre renteinntekter	2 896	836
Annen finans inntekt. Utbytte Sparebank	36	1 721
Renteinntekter av bankinnskudd	665	14 886
Renter kundefordringer	1 309	758
Sum finansinntekter	4 906	18 201

Note 15 Finanskostnad

	2020	2019
Morarenter	9 693	2 154
Rentekostnader lån 81.01293	331 084	397 426
Rentekostnader lån 81.02796	0	13 685
Rentekostnader lån 81.02818	1 504	13 506
Sum finanskostnader	342 281	426 771

Note 16 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	96 491	-433 020
Kunderestanse	132 039	449 139
Kundefordringer	228 529	16 119
Andre periodiseringer	17 653	13 839
Periodisering forsikring	184 886	167 877
Periodisering kabel TV	229 824	157 386
Periodisering strøm	0	6 677
Andre kortsiktige fordringer	432 363	345 779
Sum kortsiktige fordringer	660 892	361 898

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd 00367	2 987 093	193 610
Bankinnskudd 57756	25 491	25 447
Bankinnskudd for skattetrekk	56 281	8 541
Sum kontanter og bankinnskudd	3 068 865	227 597

	2020	2019
Disponible midler 01.01.	-113 813	1 949 626
Årets resultat	3 870 144	188 837
Tilbakebetalt innskudd	0	-8 000
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-710 869	-2 244 276
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>3 159 275</i>	<i>-2 063 439</i>
Disponible midler 31.12.	3 045 462	-113 813
Omløpsmidler	3 729 757	589 496
Kortsiktig gjeld	-684 295	-703 308
Disponible midler 31.12.	3 045 462	-113 813



Note 18 Sum egenkapital

	2020	2019
Aksjekapital	4 700	4 700
Annen egenkapital	-8 181 450	-8 181 450
Sum egenkapital 01.01	-8 176 750	-8 176 750
Årets resultat	3 870 144	0
Sum egenkapital 31.12	-4 306 605	-8 176 750

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

Note 19 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Lån Nordea (81.01293)	14 121 469	14 571 879
Lån Nordea (81.02818)	0	260 459
Sum langsiktig gjeld	14 121 469	14 832 338

Kr.14.121.469,- av gjelden er sikret ved pant.

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler er kr. 9.919.901,-, men markedsverdi på eiendommen er vesentlig høyere.

Borettslaget har et lån i Nordea.

Lån 6030.81.01293 har en rente på 1,90% og betales over fire terminer i året. Lånet løper til 2048.

Kr.12.070.444,- av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang.

Lån 6030.81.02818 i Nordea ble innfridd den 04.05.2020.

Note 20 Leieboerinnskudd

	2020	2019
Garasjeinnskudd	1 080 000	1 080 000
Leieboerinnskudd	2 070 500	2 070 500
Sum leieboerinnskudd	3 150 500	3 150 500

Note 21 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	25 253	45 458
Forskuddstrekk	56 281	8 541
Påløpt aga av ferielønn	2 966	2 966
Skyldig arbeidsgiveravgift	22 758	5 630
Skyldige feriepenger	21 040	21 040
Sum annen kortsiktig gjeld	128 299	83 636

**Note 22 Eiendommen**

Borettslaget Underhaugsveien 1-3, gnr. 214 bnr. 354, org. nr. 951 151 424.
Borettslaget består av 48 leiligheter og et garasjeanlegg.
Festekontrakt er inngått med Oslo Kommune 01.12.1972 og løper til 01.12.2062.
Festeavgiften ble regulert i 2014.
Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantsikret lån.
Borettslaget var pr. 31.12.2020 fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA.

Til eiendomsverdien

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning eller avsatt noe til framtidig vedlikehold.

Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap.



Resultatregnskap garasje 2020

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	661 650	558 200	0	0
Sum driftsinntekter		661 650	558 200	0	0
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	39 924	40 085	0	0
Forretningsførerhonorar		3 743	3 675	0	0
Andre honorarer	7	5 600	11 086	0	0
Forsikringspremier		25 182	30 203	0	0
Energikostnader		18 484	27 715	0	0
Festeavgift/andre leiekostnader	9	51 399	51 399	0	0
Andre driftskostn. eiendom	10	0	2 896	0	0
Reparasjoner og vedlikehold	12	76 766	442 963	0	0
Sum driftskostnader		221 097	610 023	0	0
Driftsresultat		440 553	-51 823	0	0
Finanskostnader	15	331 185	286 113	0	0
Resultat av finansposter		-331 185	-286 113	0	0
Årsresultat		109 367	-337 936	0	0

Resultatrapport 2020 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3



Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel nr. i

Borettslaget Underhaugsveien 1-3.

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den 28.6.2021, og gir med dette

**..... fullmakt til å møte og avlegge
stemme for meg.**

....., den

Underskrift



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

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

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3s årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 870 144. 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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 Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

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

Oslo, 9. august 2021
RSM Norge

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor