



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 151 424
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 392 728	3 060 818
Annen driftsinntekt	4	450 791	171 248
Sum inntekter		3 843 519	3 232 066
Kostnader			
Lønnskostnad	5	171 843	569 152
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	6 628 389	3 513 717
Sum kostnader		6 800 232	4 082 869
Driftsresultat		-2 956 714	-850 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	50 670	1 431
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	492 127	272 731
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-441 457	-271 300
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 398 171	-1 122 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 398 171	-1 122 104
Totalresultat		-3 398 171	-1 122 104
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 398 171	-1 122 104
Sum overføringer og disponeringer		-3 398 171	-1 122 104



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 919 901	9 919 901
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	16	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	17	962 295	1 496 236
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	3 433 133	958 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 433 133	958 974
Sum omløpsmidler		4 395 428	2 455 210
SUM EIENDELER		14 315 330	12 375 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 700	4 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	19	-8 826 880	-5 428 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	19 343 387	13 730 164
Øvrig langsiktig gjeld	21	3 150 500	3 150 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		22 493 887	16 880 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 524	419 029
Annen kortsiktig gjeld	22	355 798	504 127
Sum kortsiktig gjeld		648 322	923 156
Sum gjeld		23 142 209	17 803 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 315 330	12 375 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 616515

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 151 424
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 392 728	3 060 818
Annen driftsinntekt	4	450 791	171 248
Sum inntekter		3 843 519	3 232 066
Kostnader			
Lønnskostnad	5	171 843	569 152
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	6 628 389	3 513 717
Sum kostnader		6 800 232	4 082 869
Driftsresultat		-2 956 714	-850 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	50 670	1 431
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	492 127	272 731
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-441 457	-271 300
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 398 171	-1 122 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 398 171	-1 122 104
Totalresultat		-3 398 171	-1 122 104
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 398 171	-1 122 104
Sum overføringer og disponeringer		-3 398 171	-1 122 104



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 919 901	9 919 901
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler	16	0	0
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer	17	962 295	1 496 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	18	3 433 133	958 974
Sum omløpsmidler		4 395 428	2 455 210
SUM EIENDELER		14 315 330	12 375 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 700	4 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Sum egenkapital	19	-8 826 880	-5 428 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	19 343 387	13 730 164
Øvrig langsiktig gjeld	21	3 150 500	3 150 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		22 493 887	16 880 664
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 524	419 029
Annen kortsiktig gjeld	22	355 798	504 127
Sum kortsiktig gjeld		648 322	923 156
Sum gjeld		23 142 209	17 803 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 315 330	12 375 111



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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	20607.00	227319.00

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
------------------	-------	-----------



	21236.00	70333.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	130000.00	271500.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171843.00	569152.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsoppgjør

**Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3
2022**

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3 Org.nr. 951151424

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 734 082	2 439 373	2 972 000	4 019 084
Andre leieinntekter	3	658 646	621 444	60 000	60 000
Andre inntekter	4	450 791	171 248	162 000	200 000
Sum driftsinntekter		3 843 519	3 232 066	3 194 000	4 279 084
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	171 843	569 152	408 330	148 330
Revisjonshonorar	6	1 250	8 908	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		87 348	76 128	78 000	93 000
Andre honorarer	7	69 925	411 878	170 000	170 000
Forsikringspremier		192 399	184 886	193 000	222 000
Energikostnader		429 107	381 673	260 000	395 000
Kommunale avgifter	8	651 591	614 426	629 000	735 000
Festeavgift/andre leiekostnader	9	115 504	115 504	116 000	116 000
Andre driftskostn. eiendom	10	507 870	359 290	323 000	530 000
Driftskostnader administrasjon	11	22 604	24 196	25 000	33 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	4 527 196	1 311 389	211 000	2 851 000
Andre kostnader	13	23 595	25 439	23 000	23 000
Sum driftskostnader		6 800 232	4 082 869	2 446 330	5 327 330
Driftsresultat		-2 956 714	-850 804	747 670	- 1 048 246
Finansinntekter	14	50 670	1 431	0	0
Finanskostnader	15	492 127	272 731	265 000	850 000
Resultat av finansposter		-441 457	-271 300	-265 000	-850 000
Årsresultat		-3 398 171	-1 122 104	482 670	- 1 898 246

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

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

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler	16		
Bygninger		9 919 901	9 919 901
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	17	962 295	1 496 236
Kontanter og bankinnskudd	18	3 433 133	958 974
Sum omløpsmidler		4 395 428	2 455 210
Sum eiendeler		14 315 330	12 375 111
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		4 700	4 700
Annen egenkapital		-5 433 409	-5 433 409
Årets resultat		-3 398 171	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 19		-8 826 880	-5 428 709
Langsiktig gjeld			
Pantelån	20	19 343 387	13 730 164
Leieboerinnskudd	21	3 150 500	3 150 500
Sum langsiktig gjeld		22 493 887	16 880 664
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostnader		302 130	167 362
Påløpte rentekostnader		1 156	0
Leverandørgjeld		292 524	419 029
Annen kortsiktig gjeld	22	52 512	336 765
Sum kortsiktig gjeld		648 322	923 156
Sum gjeld		23 142 209	17 803 820
Sum egenkapital og gjeld		14 315 330	12 375 111

Balanserapport 2022 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

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

Oslo,

Styret for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Inger Lise Ensrud
Styrets leder

Geir Fjellsaune
Styremedlem

Bjørnar Lund
Styremedlem

Diana Emilie Charlotte Jandl Von Hall
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Dokumentet er elektronisk signert



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. 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 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	1 997 628	1 849 352
Garasjeleie- og parkering	574 454	428 021
Leieinntekter utleieleilighet	162 000	162 000
Sum fellesutgifter	2 734 082	2 439 373

Inntekter fra garasjeleie og parkering er inntekter av beboere som eier garasjeplass og inntekter av borettslagets garasjeplasser utleide til eksterne.

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Fellesutgifter IK Tjalve	22 628	42 203
Leie boder	43 756	41 423
Leietillegg strøm el-bil	3 158	20 938
Utlignet avregnet garasjeleie tidligere år	589 104	516 881
Sum andre leieinntekter	658 646	621 444

Fellesutgiftene for IK Tjalve er avregnet og avsatt i regnskapet for 2022.

I 2022 ble det utlignet avregnet garasjeleie for Oslo boligbygg, Borettslaget Sporveisgaten 8 og Pilestredet 73 AS for 2021 i henhold til voldgiftsdommen fra 17.01.2022.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Andre inntekter**

	2022	2021
Diverse inntekter	237 045	1 465
Eiendomsskatt	181 793	159 908
Ladestrøm, likviditetsutbetaling	31 953	0
Nøkkelsalg	0	9 875
Sum andre inntekter	450 791	171 248

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Andre honorarer	147 500	0
Arbeidsgiveravgift	41 764	46 569
Arbeidsgiveravgift feriepenger	269	2 967
Avs. aga av avs. honorar/lønn	-20 798	20 798
Avsatt styrehonorar	-147 500	147 500
Lønn til fast ansatte	18 700	206 278
Påløpte feriepenger	1 907	21 040
Styre- og møtehonorer	130 000	124 000
Sum lønnskostnader	171 843	569 152

Borettslaget har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Vaktmesterens arbeidsforhold ble avsluttet i desember 2022. Stillingens størrelse utløste ingen forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon(OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Det ble utbetalt i 2022 honorar til dommene i voldgiftsdommen som ble avsatt i 2021. 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

	2022	2021
Revisjonshonorar	1 250	8 908
Sum revisjonshonorar	1 250	8 908

Honorar til revisor gjelder tilleggstjenester fra revisjon. Honorar for revisjon av regnskap 2022 faktureres i 2023.

Note 7 Andre honorar

	2022	2021
Juridisk honorar andre	69 925	372 678
Teknisk honorar	0	39 200
Sum andre honorar	69 925	411 878

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Eiendomsskatt	194 233	159 908
Feie- og tilsynsgebyr	214	214
Renovasjonsgebyr	168 407	183 129
Vann- og avløpsgebyr	144 105	135 340
Vannavgift	144 633	135 836
Sum kommunal avgifter	651 591	614 426

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Festeavgift**

	2022	2021
Tomtefesteavgift	115 504	115 504
Sum festeavgift og andre leiekostnader	115 504	115 504

Festekontrakt er inngått med Oslo Kommune 01.12.1972 og løper til 01.12.2062. Festeavgiften blir regulert i 2024.

Note 10 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	0	2 885
Brannalarm	19 375	19 375
Containerleie/-tømming	22 286	15 616
Dugnad, kostnader	0	2 217
Kabel-tv/internett	253 354	237 574
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 472	13 125
Matteleie	15 052	38 361
Møbler og utstyr til fellesrom	0	3 059
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	16 748	8 007
Snøbrøyting og strøing	9 684	19 071
Tilleggstjenester vaktmester	5 645	0
Vaktmestertjeneste, fast	155 254	0
Sum andre driftskostnader eiendom	507 870	359 290

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Andre reisekostnader	0	1 513
Datakommunikasjon	4 537	4 886
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	13 645	13 257
IT kostnader	3 266	4 085
Porto	1 156	454
Sum driftskostnader administrasjon	22 604	24 196

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Brannvernustyr	4 375	132 343
Egenandel forsikring	20 000	10 000
Elektrikerarbeid	18 215	11 775
Garasjeport/inngangsdører	96 431	614 344
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 305	0
Ladestasjon - Elbil	0	184 368
Malerarbeid	18 750	0
Porttelefon	12 517	14 835
Rørfornyng VoA	3 890 233	0
Rørleggerarbeid	460 200	3 249
Vedlikehold og rep. bygning	0	287 675
Veier og parkeringsplasser	0	52 800
Ventilasjonsanlegg	5 169	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	4 527 196	1 311 389

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 13 Andre kostnader**

	2022	2021
Andre kostnader	317	7 200
Bank og kortgebyr	11 813	9 938
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 675	5 442
Møtekostnad for styret	8 796	2 859
Øre-/kroneavrunding	-6	1
Sum andre kostnader	23 595	25 439

Note 14 Finansinntekter

	2022	2021
Andre renteinntekter	272	0
Renteinntekter av bankinnskudd	43 706	827
Renter kundefordringer	6 692	604
Sum finansinntekter	50 670	1 431

Note 15 Finanskostnad

	2022	2021
Rentekostnader lån 80328	68 922	0
Rentekostnader lån 81.01293	423 205	272 731
Sum finanskostnader	492 127	272 731

Note 16 Eiendommen

Borettslaget Underhaugsveien 1-3, gnr. 214 bnr. 354, org. nr. 951 151 424. Bygningene ble oppført i 1974. Borettslaget består av 48 leiligheter og et garasjeanlegg. Eiendommen er stilt som sikkerhet for pantsikret lån. Borettslaget var pr. 31.12.2022 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.

Garasjeanlegg

I regnskapet for 2022 ble det utlignet avregnet garasjeleie for Oslo boligbygg, Borettslaget Sporveisgaten 8 og Pilestredet 73 AS for 2021 i henhold til voldgiftsdom avsagt fra 17.01.2022. Kostnadene til garasjeanlegget for 2022 utlignes og avregnes i 2023 og disse blir presentert i regnskapet for 2023.

Note 17 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	144 261	321 678
Kunderestanse	284 630	149 862
Kundefordringer	428 891	471 539
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	375 000
Andre periodiseringer	8 266	17 252
Leverandører - til gode	3 276	0
Periodisering forsikring	218 659	192 399
Periodisering kabel TV	280 575	237 934
Påløpt inntekt	22 628	202 111
Andre kortsiktige fordringer	533 404	1 024 696
Sum kortsiktige fordringer	962 295	1 496 236

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 18 Kontanter og bankinnskudd**

	2022	2021
Bankinnskudd 00367	3 433 133	904 247
Bankinnskudd for skattetrekk	0	54 727
Sum kontanter og bankinnskudd	3 433 133	958 974

	2022	2021
Disponible midler 01.01.	1 532 054	3 045 462
Årets resultat	-3 398 171	-1 122 104
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	5 613 223	-391 305
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>2 215 052</i>	<i>-1 513 409</i>
Disponible midler 31.12.	3 747 106	1 532 054
Omløpsmidler	4 395 428	2 455 210
Kortsiktig gjeld	-648 322	-923 156
Disponible midler 31.12.	3 747 106	1 532 054

Note 19 Egenkapital

	2022	2021
Aksjekapital	4 700	4 700
Annen egenkapital	-5 433 409	-5 433 409
Sum egenkapital 01.01	-5 428 709	-5 428 709
Årets resultat	-3 398 171	0
Sum egenkapital 31.12	-8 826 880	-5 428 709

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

Note 20 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken 80328	5 946 081	0
Lån Nordea (81.01293)	13 397 306	13 730 164
Sum langsiktig gjeld	19 343 387	13 730 164

Kr.19.343.387,- av gjelden er sikret ved pant.
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler er kr. 9.919.901,-, men markedsverdi på eiendommen er vesentlig høyere.

Borettslaget har et lån i Handelsbanken.
Lån 70.80328 betales over 12 terminer i året og har fra og med januar 2023 en rente på 3,80%. Lånet løper til 2047.
Kr. 5.143.523,- av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang.

Garasjeanlegget har et lån i Nordea.
Lån 81.01293 betales over fire terminer i året og har fra og med januar 2023 en rente på 4,65%. Lånet løper til 2048.
Kr. 11.838.731,- av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 21 Leieboerinnskudd

	2022	2021
Garasjeinnskudd	1 080 000	1 080 000
Leieboerinnskudd	2 070 500	2 070 500
Sum leieboerinnskudd	3 150 500	3 150 500

Note 22 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	49 236	66 979
Forskuddstrekk	0	54 727
Leverandører motkonto til gode	3 276	0
Påløpt aga av ferielønn	0	2 966
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	22 755
Skyldig lønn/styrehonorar	0	168 298
Skyldige feriepenger	0	21 040
Sum annen kortsiktig gjeld	52 512	336 765

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name Date
Fjellsaune, Geir 2023-06-02

Identification

 bankID Fjellsaune, Geir

Name Date
Lund, Bjørnar 2023-06-04

Identification

 bankID Lund, Bjørnar


Name Date
von Hall, Diana E C Jandl 2023-06-02

Identification

 bankID von Hall, Diana E C Jandl

Name Date
Ensrud, Inger Lise 2023-06-04

Identification

 bankID Ensrud, Inger Lise



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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 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 avvirket.



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 Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FFKY0-E1ZEU-QLQ5U-Z13GM-UCVWPX-GB7HW



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."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-05 18:39:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FFKY0-E1ZEU-QLQ5U-Z13GM-UCWPK-GB7HW

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/validator>