



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 038 368	2 038 487
Sum inntekter		2 038 368	2 038 487
Kostnader			
Lønnskostnad		81 582	78 722
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 173	3 173
Annen driftskostnad		1 577 172	1 363 925
Sum kostnader		1 661 927	1 445 820
Driftsresultat		376 441	592 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 806	30 561
Sum finansinntekter		30 806	30 561
Annen finanskostnad		126 872	145 663
Sum finanskostnader		126 872	145 663
Netto finans		-96 066	-115 102
Ordinært resultat før skattekostnad		280 376	477 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 376	477 565
Årsresultat		280 376	477 565
Totalresultat		280 376	477 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 376	477 565
Sum overføringer og disponeringer		280 376	477 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 345	9 518
Sum varige driftsmidler		6 345	9 518
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 345	9 518
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 617	25 458
Sum fordringer		49 617	25 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		938 130	838 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 130	838 347
Sum omløpsmidler		987 747	863 805
SUM EIENDELER		994 092	873 323

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 667 093	2 947 469
Sum opptjent egenkapital		-2 667 093	-2 947 469
Sum egenkapital		-2 667 093	-2 947 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 517 897	3 758 529
Sum annen langsiktig gjeld		3 517 897	3 758 529
Sum langsiktig gjeld		3 517 897	3 758 529
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		704	708
Leverandørgjeld		109 468	24 919
Annen kortsiktig gjeld		33 116	36 636
Sum kortsiktig gjeld		143 288	62 263
Sum gjeld		3 661 185	3 820 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		994 092	873 323



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336002

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 038 368	2 038 487
Sum inntekter		2 038 368	2 038 487
Kostnader			
Lønnskostnad		81 582	78 722
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 173	3 173
Annen driftskostnad		1 577 172	1 363 925
Sum kostnader		1 661 927	1 445 820
Driftsresultat		376 441	592 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 806	30 561
Sum finansinntekter		30 806	30 561
Annen finanskostnad		126 872	145 663
Sum finanskostnader		126 872	145 663
Netto finans		-96 066	-115 102
Ordinært resultat før skattekostnad		280 376	477 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 376	477 565
Årsresultat		280 376	477 565
Totalresultat		280 376	477 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 376	477 565
Sum overføringer og disponeringer		280 376	477 565



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		6 345	9 518
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		6 345	9 518
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		49 617	25 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		938 130	838 347
Sum omløpsmidler		987 747	863 805
SUM EIENDELER		994 092	873 323
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 667 093	2 947 469
Sum opptjent egenkapital	-2 667 093	-2 947 469
Sum egenkapital	-2 667 093	-2 947 469
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 517 897	3 758 529
Sum annen langsiktig gjeld	3 517 897	3 758 529
Sum langsiktig gjeld	3 517 897	3 758 529
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	704	708
Leverandørgjeld	109 468	24 919
Annen kortsiktig gjeld	33 116	36 636
Sum kortsiktig gjeld	143 288	62 263
Sum gjeld	3 661 185	3 820 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	994 092	873 323



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7045 Sameiet Uranienborgveien 13





Til seksjonseierne i Sameiet Uranienborgveien 13

Velkommen til årsmøte, torsdag 12 mai 2022 kl. 1800 i OBOS Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Uranienborgveien 13 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 13
avholdes Torsdag 12 mai 2022 kl. 1800 i Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til utbedring av bakgården. Sendt inn av styret.
- B) Reseksjonering av leilighet 512. Sendt inn av eier.
- C) Kjøp av bod og reseksjonering av leilighet 212. Sendt inn av eier.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 26.04.,2022

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Øivind Bjørnstad/s/ Aina Bråten/s/ Renate Høiholt/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øivind Bjørnstad	Voll Terrasse 5 B
Styremedlem	Aina Bråten	Kjelsåsveien 129 C
Styremedlem	Renate Høiholt	Maria Dehliis Vei 19 A
Varamedlem	Pernille Skipperud	Ole Moes Vei 31
Varamedlem	Kai Wahl	Tyriveien 101

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Uranienborgveien 13

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Uranienborgveien 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982320860, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Uranienborgveien 13

Gårds- og bruksnummer:

214 399

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Uranienborgveien 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret avholdt 3 styremøter og kontakt pr. mail og telefon.

HMS ARBEID

Vernerunder utført.

Brannvarslingsanlegg testet.

Heis er kontrollert, pålegg utbedret.

ØKONOMI OG GENERELLE UTGIFTER.

Det er planlagt større vedlikehold av brannvarslingsanlegget, el installasjoner og nødlys i fellesarealer , utbedring av kloakkledning etter pålegg fra OVA, reparasjon av rom for felles dørklokke sentral og hovedstoppekran rom. (1 etg, v / hovedinngang.) felleskostnader er planlagt å holdes uendret.

ANNET ARBEID FOR STYRET I 2021

-Reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler. Byttet en ny vaskemaskin og tørketrommel.

-Registrering av leietagers navn og kontaktinfo.

-Oppdatering av vaskelister

Avtale med vaktmester om ekstra tilsyn og rengjøring i vaskerom og fellesarealer for å forhindre corona smitte.

-Oppfølging av postkasse skilt

-Rydding i bakgård

-Regelmessig kontakt med vaktmester for drift og vedlikehold.

- Rydding av loft og bort kjøring av hensatt møbler og diverse i søppelrom og gang.

- Skilting som gjelder brannvarsling.

-Skilting i søppelrom

PS: Dette medfører mye ekstra kostnader for sameiet. Det anmodes alle seksjonseiere til å gi uttrykkelig beskjed om at møbler – flasker etc. ikke skal kastes i søppelrommet, dette skal eier /leietager selv levere til miljøstasjon og flaske container.

STYRETS ØVRIGE OPPGAVER FOR 2022

- Følge opp utbedring av elektrisk anlegg

- Vurdere industrivaskemaskiner/tørketromler i vaskeromene.

-Utbedring av bakgård.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 038 368.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 661 927.

Resultat

Årets resultat på kr 280 376 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 844 459.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000.

Dette er økt i forhold til tidligere for utbedring av el-brann og rømningsveier anlegget, utbedring av kloakk etter krav fra OVA, utbedring av bod for hovedstoppekran.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Uranienborgveien 13.

Lån

Sameiet Uranienborgveien 13 har lån i OBOS.

Lånet har flytende rente på 3,9%

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienborgveien 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2AX3F-YA72U-LPM2P-0E3FS-5086D-205L6



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

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 17:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2AX3F-YA72U-LPM2P-0E3FS-5086D-205L6

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 038 368	2 038 368	2 038 000	2 038 000
Andre inntekter	3	0	119	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 038 368	2 038 487	2 038 000	2 038 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 082	-7 222	-10 082	-10 082
Styrehonorar	5	-71 500	-71 500	-71 500	-75 075
Avskrivninger	13	-3 173	-3 173	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 721	-9 388	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 913	-117 565	-121 000	-123 500
Konsulenthonorar	7	-29 258	-9 751	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-239 790	-186 825	-201 000	-550 000
Forsikringer		-246 963	-234 452	-258 000	-256 842
Kommunale avgifter	9	-279 223	-281 289	-374 510	-288 522
Energi/fyring		-206 711	-100 741	-180 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 924	-148 284	-152 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-293 669	-275 631	-250 800	-250 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 661 927	-1 445 820	-1 643 892	-1 899 821
DRIFTSRESULTAT		376 441	592 667	394 108	138 179
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 806	30 561	2 500	2 500
Finanskostnader	12	-126 872	-145 663	-127 000	-126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 066	-115 102	-124 500	-123 500
ÅRSRESULTAT		280 376	477 565	269 608	14 679
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		280 376	477 565		



10

Sameiet Uranienborgveien 13

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 345	9 518
SUM ANLEGGSMIDLER		6 345	9 518
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 491	4 919
Forskuddsbetalte kostnader		39 126	20 539
Driftskonto OBOS-banken		656 236	557 062
Sparekonto OBOS-banken		281 894	281 285
SUM OMLØPSMIDLER		987 747	863 805
SUM EIENDELER		994 092	873 323
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 667 093	-2 947 469
SUM EGENKAPITAL		-2 667 093	-2 947 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 517 897	3 758 529
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 517 897	3 758 529
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 186	36 706
Leverandørgjeld		109 468	24 919
Påløpte renter		704	708
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 288	62 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		994 092	873 323
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2022

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13



Øivind Bjørnstad

Aina Bråten

Renate Høiholt

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 908 096
Kabel-tv	130 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 038 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	0
SUM ANDRE INNETEKTER	0

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 082
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 082

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 71 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 008
SUM KONSULENTHONORAR	-29 258

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 237
Drift/vedlikehold VVS	-3 508
Drift/vedlikehold elektro	-28 516
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 376
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 980
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 719
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 838
Kostnader dugnader	-616
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 790

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-166 192
Renovasjonsavgift	-113 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-279 223

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 063
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 269
Vaktmestertjenester	-81 999
Renhold ved firmaer	-195 847
Andre fremmede tjenester	-156
Trykksaker	-4 495
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-480
Porto	-1 569
Bank- og kortgebyr	-3 041
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 669

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	609
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 067
SUM FINANSINNTEKTER	30 806

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 872
SUM FINANSKOSTNADER	-126 872

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2019	15 864
Avskrevet tidligere	-6 346
Avskrevet i år	-3 173
	6 345
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 345

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 173
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018 -4 347 258

Nedbetalt tidligere 588 729

Nedbetalt i år 240 632

-3 517 897

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 517 897

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer 70

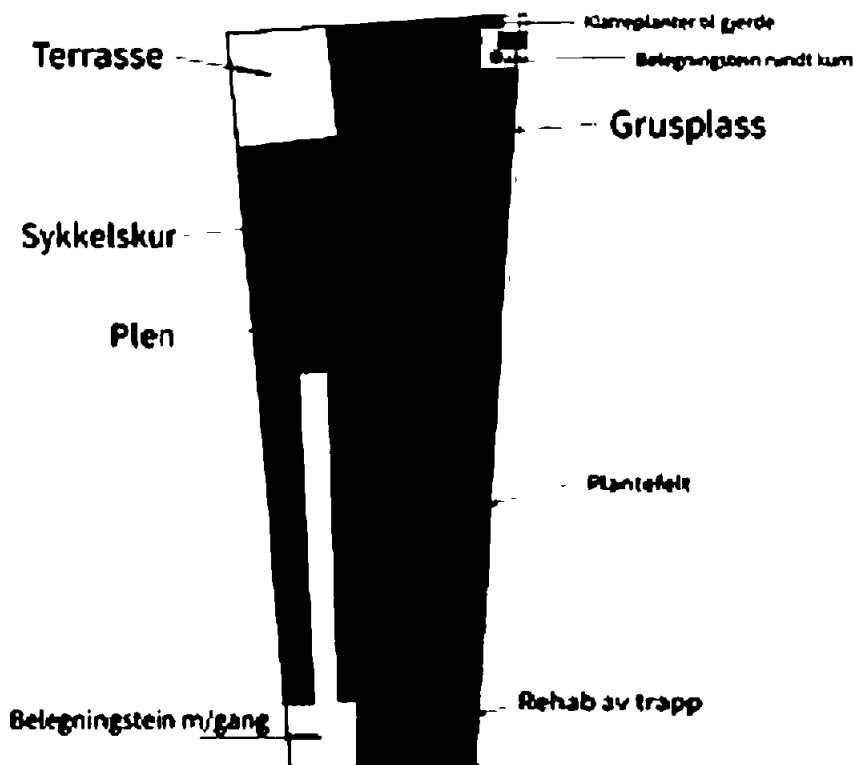
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 70

5. innkomne forslag

A) Forslag til utbedring av bakgården.

Forslag fra styret:

Styret har jobbet med en plan for forskjønning og utbedring av bakgården med sykkelskur etc. I den forbindelse har vi intensjon med å gå for firma Vedøra som vi har funnet som den beste løsningen og pris.



Utbedringen vil koste ca. 250.000,-

Forslag til vedtak av styrets innstilling:

Deler av utbedringen som sykkelskur , terrasse under pergola, rensking i bed, erstatning av bed innramming. Etc.

Kostnadene dekkes av sameiets egenkapital. Krever 2/3 avstemming.



B) Reseksjonering av leilighet 512

Eier av snr. 45 Tor Kanstad og den tilliggende leiligheten ønsker nå å opprette en egen seksjon av leilighet 512, i henhold til avtalen inngått i 2000. Eier av rom 512 har startet på jobben med å etablere en egen bruksenhet av rom 512, som er en forutsetning for å opprette en egen seksjon av dette arealet jf. eierseksjonsloven § 7 2. ledd.

I henhold til eierseksjonsloven § 21 kan styret fremsette søknad om å opprette nye seksjoner av fellesareal, det kreves samtykke fra årsmøte jf. eierseksjonsloven § 49 2. ledd, med 2/3 flertall.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Når det opprettes en ny seksjon, blir sameiebrøken i nevner høyere da arealet i denne leiligheten blir lagt til sameiebrøken, det vil si at det blir flere seksjoner å dele felleskostnadene på da disse fordeles etter sameiebrøken.

Styret må be årsmøte om samtykke til å opprette en ny seksjon nr. 61 med bod som tilleggsdel i bygning. Det er i sameiets interesse at alle leilighetene i sameiet blir korrekt registrert, slik at fordelingen av felleskostnader blir riktig.

Alle kostnader i forbindelse med reseksjoneringen bæres av eier av rom/leilighet 512/fremtidig seksjon nr. 61. Det er sannsynlig at det vil bli oppkrevd dokumentavgift.

Forslag til vedtak: Det opprettes en ny seksjon nr. 61 ved at leilighet/rom 512, tidligere fellesareal, blir egen seksjon, med bod som tilleggsdel.

Flertalls krav: 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

C) Kjøp av bod og reseksjonering av leilighet 212

Hei! Her er mitt forslag til sak som skal inn i årsmøte 2022 i sameiet Uranienborgveien 13.

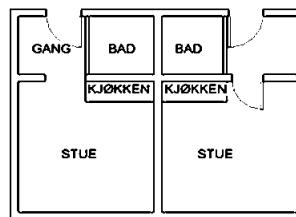
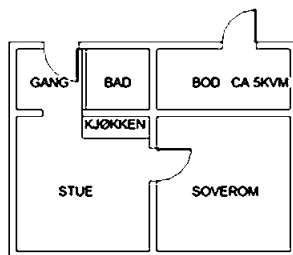
Jeg er eier av leilighet 210 i Uranienborgveien 13, snr 9. Vedlagte plantegning er det en bod som grenser kun til leilighet 210 og fellesareal. Jeg spør om det er mulighet for å kjøpe denne boden av sameiet og til hvilken pris?

Ønsker å dele leiligheten i to enheter ved seksjonering, leilighet 210 og en ny leilighet 212. Se vedlagte tegning.

Ved en eventuelt seksjonering vil jeg sende byggesøknad til Oslo kommune. Alle involvert håndverkere i saken vil ha ansvarsrett innen de ulike fagområdene.

Med vennlig hilsen

Ole Petter Høkeli
Leilighet 210 seksjon 9



ALTERNATIV PLANLØSNING

Forslag til vedtak:

Styret har undersøkt hva naturlig kvm. pris i dagens marked er for bod . Den er normalt halvparten av normal takst. Som er ca. 60.000,- pr. kvm, 5 kvm . 300.000,-

Alle øvrige kostnader for kjøp, tinglysning og oppussing må dekkes av kjøper.

Sameiet må med 2/3 av avgitte stemmer godkjenne:

- 1: Kjøp av tilleggsarealet for Kr. 300.000,- + alle kostnader ved kjøpet.
- 2: Reseksjoner til 2 seksjoner.



Annem informasjon om sameiet

Vaktmestertjeneste

Viken Renhold AS ivaretar både renhold av fellesarealer og vaktmesterarbeid i sameiet.

Parkering

Sameiet har kun gateparkering.

Nøkler

Nøkler bestilles skriftlig hos OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ saksbehandler på eierskifteavdelingen. Følgende opplysninger må følge med bestillingen:

Seksjonsnummer, tall og bokstaver på nøkkel, antall, navn og mobilnummer til den som skal hente nøkkel hos Lås og Nøkkel i Neberggaten 21.

Skilt

Postkasseskilt kan bestilles på nett hos: skiltbutikken.posten.no

Vaskeri

Fellesvaskeriet i hver etasje, fra 2-5 etg. og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80155065. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92405050.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Oppussing av innvendige fellesareal	Nytt gulvbelegg, maling av vegger, ny himlinger, led belysning med sensorer for av og på.
2018	Nye branndører mot baktrapp i alle etg.	
2018	Kanalrens	
2018	Nytt porttelefonanlegg	
2018	Nytt branntablå	
2016	Ny vv bereder	
2016	Oppussing av hoved inngangsdør	
2014	Ny inngangsdør	
2014	Oppussing av gavlvegg	Oppussing av gavlvegg - rest fra fasaderehabiliteringen. Dette ble ikke gjort sist fordi eier av nabotomten ikke samtykket i en løsning hvor stillase midlertidig måtte stå på deres tomt.
2013	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Finansieres gjennom låneopptak 25.06.2012: Planlagt rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer, jf vedtak i sameiermøtet 2012. Det har vært holdt en tilbudsbefaring, 21.06.2012 Kontrakt inngås med Thorendal, arbeidet igangsettes uke 8 i 2013. Skal være ferdigstilt uke 30.
2013	Utskifting av vinduer	Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Finansieres gjennom låneopptak 25.06.2012: Planlagt rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer, jf vedtak i sameiermøtet 2012. Det har vært holdt en tilbudsbefaring, 21.06.2012 Kontrakt inngås med Thorendal, arbeidet igangsettes uke 8 i 2013. Skal være ferdigstilt uke 30.
2011 - 2012	Våtromskontroll	



7045 Sameiet Uranienborgveien 13

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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