



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 038 487	2 046 243
Sum inntekter		2 038 487	2 046 243
Kostnader			
Lønnskostnad		78 722	81 582
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 173	3 173
Annen driftskostnad		1 363 925	1 323 816
Sum kostnader		1 445 820	1 408 571
Driftsresultat		592 667	637 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 561	31 488
Sum finansinntekter		30 561	31 488
Annen finanskostnad		145 663	161 305
Sum finanskostnader		145 663	161 305
Netto finans		-115 102	-129 817
Ordinært resultat før skattekostnad		477 565	507 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		477 565	507 855
Årsresultat		477 565	507 855
Totalresultat		477 565	507 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		477 565	507 855
Sum overføringer og disponeringer		477 565	507 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 518	12 691
Sum varige driftsmidler		9 518	12 691
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 518	12 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 458	177 001
Sum fordringer		25 458	177 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		838 347	622 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		838 347	622 194
Sum omløpsmidler		863 805	799 195
SUM EIENDELER		873 323	811 886

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 947 469	3 425 034
Sum opptjent egenkapital		-2 947 469	-3 425 034
Sum egenkapital		-2 947 469	-3 425 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 758 529	3 986 021
Sum annen langsiktig gjeld		3 758 529	3 986 021
Sum langsiktig gjeld		3 758 529	3 986 021
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		708	951
Leverandørgjeld		24 919	219 306
Annen kortsiktig gjeld		36 636	30 642
Sum kortsiktig gjeld		62 263	250 899
Sum gjeld		3 820 792	4 236 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 323	811 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534484

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 038 487	2 046 243
Sum inntekter		2 038 487	2 046 243
Kostnader			
Lønnskostnad		78 722	81 582
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 173	3 173
Annen driftskostnad		1 363 925	1 323 816
Sum kostnader		1 445 820	1 408 571
Driftsresultat		592 667	637 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 561	31 488
Sum finansinntekter		30 561	31 488
Annen finanskostnad		145 663	161 305
Sum finanskostnader		145 663	161 305
Netto finans		-115 102	-129 817
Ordinært resultat før skattekostnad		477 565	507 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		477 565	507 855
Årsresultat		477 565	507 855
Totalresultat		477 565	507 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		477 565	507 855
Sum overføringer og disponeringer		477 565	507 855



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		9 518	12 691
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		9 518	12 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		25 458	177 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		838 347	622 194
Sum omløpsmidler		863 805	799 195
SUM EIENDELER		873 323	811 886
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 947 469	3 425 034
Sum opptjent egenkapital	-2 947 469	-3 425 034
Sum egenkapital	-2 947 469	-3 425 034
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 758 529	3 986 021
Sum annen langsiktig gjeld	3 758 529	3 986 021
Sum langsiktig gjeld	3 758 529	3 986 021
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	708	951
Leverandørgjeld	24 919	219 306
Annen kortsiktig gjeld	36 636	30 642
Sum kortsiktig gjeld	62 263	250 899
Sum gjeld	3 820 792	4 236 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	873 323	811 886



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Uranienborgveien 13

Digitalt årsmøte avholdes 28. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 13. Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7045>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. ENDRING AV VEDTEKTER
6. Vedr. reseksjonering av tidligere fellesareal
7. ENDRING AV VEDTEKTER
8. ELEKTRISK ANLEGG
9. DØR I KORRIDOR
10. OPPRETTELSE AV NETTSIDE
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Øivind Bjørnstad

Renate Høiholt

Pernille Skipperud



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Øivind Bjørnstad er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7045 innkalling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øivind Bjørnstad	Voll Terrasse 5 B
Styremedlem	Renate Høiholt	Maria Dehliis Vei 19 A
Styremedlem	Pernille Skipperud	Uranienborgveien 13
Varamedlem	Kai Wahl	Tyriveien 101
Varamedlem	Andrea Vesti Wilse	Astrids vei 8

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2 styremøter og kontakt pr. mail og telefon.

HMS ARBEID

Vernerunder utført.

Brannvarslingsanlegg testet.

Heis er kontrollert, pålegg utbedret.

ØKONOMI OG GENERELLE UTGIFTER.

Det er ikke planlagt større vedlikehold for 2021, felleskostnader holdes uendret.

Overskudd skal benyttes til framtidig vedlikehold av elektrisk anlegg og heis, eventuelle uforutsette utgifter .

ANNET ARBEID FOR STYRET I 2020

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

-Registrering av leietagers navn og kontaktnfo.

-Oppdatering av vaskelister

-Inngått 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.

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 2021

- Vurdere ny servicekontrakt av heisfirma.

- Kontroll av elektrisk anlegg

-Vurdering av lås systemer .

-Sykkelskur i bakgården.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 038 487.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 445 820.

Resultat

Årets resultat på kr 477 565 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 801 542.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Uranienborgveien 13.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienborgveien 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QLVYG-XYBX8-ZEWFEZ-L4BU2-XEVTI-P06HH



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

2021-04-26 10:25:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: QLVYG-XYBX8-ZEWFEZ-L4BU2-XEVTI-P06HH

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>

12 av 3



Sameiet Uranienborgveien 13

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019 -	Budsjett 2020 -	Budsjett 2021 -
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 038 368	2 038 368	2 038 000	2 038 000
Andre inntekter	3	119	7 875	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 038 487	2 046 243	2 038 000	2 038 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 222	-10 082	-10 082	-10 082
Styrehonorar	5	-71 500	-71 500	-71 500	-71 500
Avskrivninger	13	-3 173	-3 173	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 388	-9 238	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 565	-114 250	-117 500	-121 000
Konsulenthonorar	7	-9 751	-5 306	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-186 825	-184 854	-201 000	-201 000
Forsikringer		-234 452	-210 908	-221 000	-258 000
Kommunale avgifter	9	-281 289	-258 720	-340 400	-374 510
Energi/fyring		-100 741	-143 517	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 284	-145 494	-150 000	-152 000
Andre driftskostnader	10	-275 631	-251 530	-250 800	-250 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 445 820	-1 408 571	-1 567 282	-1 643 892
DRIFTSRESULTAT		592 667	637 672	470 718	394 108
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 561	31 488	32 500	2 500
Finanskostnader	12	-145 663	-161 305	-163 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 102	-129 817	-130 500	-124 500
ÅRSRESULTAT		477 565	507 855	340 218	269 608
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		477 565	507 855		



Sameiet Uranienborgveien 13

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	9 518	12 691
SUM ANLEGGSMIDLER		9 518	12 691
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 919	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 539	177 001
Driftskonto OBOS-banken		557 062	342 257
Sparekonto OBOS-banken		281 285	279 937
SUM OMLØPSMIDLER		863 805	799 195
SUM EIENDELER		873 323	811 886
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 947	-3 425
		469	034
SUM EGENKAPITAL		-2 947	-3 425
		469	034
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 758 529	3 986 021
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 758 529	3 986 021
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 706	30 712
Leverandørgjeld		24 919	219 306
Påløpte renter		708	951
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 263	250 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 323	811 886
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021



Sameiet Uranienborgveien 13

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Øivind Bjørnstad

Renate Høiholt

Pernille Skipperud

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 KLASIFISERING 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 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

Korrigeringer på reskonro	119
SUM ANDRE INNETEKTER	119

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 082
--------------------	---------



Sameiet Uranienborgveien 13

Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 860
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 222

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 71 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 388.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 751
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 751
-----------------------------	---------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 322
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 488
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 711

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-186 825
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-169 376
Renovasjonsavgift	-111 912

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-281 289
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-781
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 953
Vaktmestertjenester	-100 339
Renhold ved firmaer	-155 199
Trykksaker	-1 933
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kontorkostnader	-232
Porto	-2 816
Kontingenter	-2 570



Sameiet Uranienborgveien 13

Bank- og kortgebyr	-3 108
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 631

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 348
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	168
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 863
SUM FINANSINNTEKTER	30 561

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 663
SUM FINANSKOSTNADER	-145 663

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin	
Tilgang 2019	15 864
Avskrevet tidligere	-3 173
Avskrevet i år	-3 173
	9 518
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	9 518

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

Note: 14

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.

	-4 347
Opprinnelig 2018	258
Nedbetalt tidligere	361 237
Nedbetalt i år	227 492
	-3 758
	529
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 758
	529

NOTE: 15

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.



Sameiet Uranienborgveien 13

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: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 71 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 71 500



Sak 5

ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

De anbefalte endringene (markert) er som følger:

- Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 (2) om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter: «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

- Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt 2-1 (5) under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

- Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie i 2-1 (3):

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører».

- Ny siste setning i vedtektsbestemmelse 6-2 om Pålegg om salg av seksjonen:

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.



Forslag til vedtak

Endringene vedtas og tas inn i sameiets vedtekter.



Sak 6

Vedr. reseksjonering av tidligere fellesareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I 2000 vedtok det daværende styret og årsmøte å selge ut deler av fellesareal til seksjonseiere for å opprette nye leiligheter av fellesareal/rom som sto ubrukte i sameiet.

I den forbindelse inngikk daværende styret en avtale med eier av snr. 45 (Kanstad) om kjøp av rom 512 med tilhørende bod som ligger inntil snr. 45. Kjøper er i henhold til skriftlig salgsavtale gitt rett til å dele opp i to seksjoner, altså lage en ny seksjon av rom 512. Dette ble ikke gjort i 2000, sannsynligvis på grunn av en misforståelse/feil.

Eier av snr. 45 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.



Sak 7

ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag fremmet av: Jon Bråten

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Ønsker endring i vedtektene pkt 7.4. Jeg stiller som forslag til endring at styrets honorar fastsettes for formann og styremedlemmer til et fast kronebeløp, eller prosentandel av det totale styrehonorar. Ikke slik det er fordelt i dag, hvor styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(Jeg mener dette vil gi en bedre forutsigbarhet om hva man som styreformann og styremedlem kan forvente seg av en økonomisk fordeling.)

Styrets innstilling

Forslaget gjelder endring av pkt. 7.1(4) i vedtektene:

Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, styret bestemmer fordeling av vederlaget.

Styret vil selv ta stilling til fordeling internt, og ønsker ingen endring av vedtektene vedrørende fordeling.

Styret er imot forslaget og anbefale årsmøtet å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider tekst og en kr / % andel fordeling, som det kan stemmes over.



Sak 8

ELEKTRISK ANLEGG

Forslag fremmet av: Jon Bråten

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Jeg har sammen med elektriker befart sameiets felles sikringssskap i hver etg. Det viser seg at det mangler kursfortegnelse til hver leilighet i disse skapene. Det er flere steder det mangler deksler, sikringssskap er berøringsfarlig. Det er også ulovlig å bruke skjøteledning til å koble til vaskemaskin/tørketrommel på fellesvaskeriene. Det skal være fast pkt. i vegg.

Styrets innstilling

Styret har for styrets arbeid 2021 på agendaen å kontrollere hele det elektriske anlegget. Elektrisk rapport vil da bli gjennomgått. Mangler utbedres. Eventuelle større kostnadmessige utbedring utover hva styret kan bestille, legges fram for avstemning i en eventuell ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Elektriker firma engasjeres til å utbedre dette. Montere fast stikk til vask/tørketrommel på vaskeriene. Ved utarbeidelse av kursfortegnelse må elektriker inn i hver leilighet for å sjekke elektrisk installasjon, samt montere deksler/isoleringsskinne i sikringssskapene, slik at det ikke lenger er berøringsfare.

Jeg fikk tilbud på utarbeidelse av kursfortegnelse til hver leilighet, kr: 1000,- for hver leilighet inkl. mva, + arbeider med stikk i vaskeriene + deksler i sikringssskap blir på timer + materiell. Timepris er 650,- + mva. Det tas forbehold om at disse prisene kan være endret, da det er over et år siden jeg mottok disse.



Sak 9

DØR I KORRIDOR

Forslag fremmet av: Jon Bråten

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Dør i korridor som er inn til næringslokalet sitt kontor, Denne døren slår i dag ut i fellesarealet. Dette er ikke lov, dette fordi det kan være til hinder ved en eventuell rømning ved brann.

Styrets innstilling

Døren er godkjent ihht. branforskriftene og TEK 17. Dør i rømningsvei skal i hovedsak slå utover. Døren kan også åpnes i 180 gr, og er ikke til hinder i korridor. Styrets vedtak er at dør står slik den er i dag.

Forslag til vedtak

Døren må demonteres og snus, slik at den ikke slår utover i fellesarealet/korridor.



Sak 10

OPPRETTELSE AV NETTSIDE

Forslag fremmet av: Jon Bråten

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det oppleves som det er svært vanskelig for beboere å nå frem til formann pr. telefon. Det tar også uforholdsmessig lang tid på å få tilbakemeldinger i fra styret. Dette oppleves som svært frustrerende, og er ikke en situasjon styre kan være bekjent med.

Styrets innstilling

Vi beklager at dere oppfatter dette slik. Vi tar dette til orientering og vil forsøke å gjøre det beste.

Til orientering har sameiet en egen hjemmeside på følgende link:

<https://vibbo.no/uranienborgveien-13/om>

Hvor alle nødvendige info om vedtekter, husordensregler og kontaktinfo til styret finnes.

For øvrig er styrets mail : styretu13@gmail.com

Forslag til vedtak

Det opprettes en nettside for sameiet hvor kontakt info til styreformann og styremedlemmer er tilgjengelig. Her kan det også deles opplysninger om vedtekter, husordensregler, info i fra siste styremøte. info og påminnelser som har betydning for beboere og eiere av seksjonene. Her vil det også ligge mailadresse, som det enkelt kan sendes info, og spørsmål inn til styret via. Jeg vil si dette forenkler kommunikasjon og informasjonsflyten begge veier, og vil være til det positive for alle.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Ann Holen Opsund som styremedlem.

Hennes sønn benytter leiligheten og hun selv bor i Uranienborgvn .7, samt har styreefaring.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Øivind Bjørnstad

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Aina Bråten

Ann Holen Opsund

Styret innstiller Ann Holen Opsund som styremedlem.

Hennes sønn benytter leiligheten og hun selv bor i Uranienborgvn .7, samt har styreefaring.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Kai Wahl

Pernille Skipperud



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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