



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 584 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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 | | 1 600 741 | 1 510 486 |
| Sum inntekter | | 1 600 741 | 1 510 486 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 131 511 | 117 232 |
| Annen driftskostnad | | 1 311 815 | 1 235 351 |
| Sum kostnader | | 1 443 326 | 1 352 582 |
| Driftsresultat | | 157 415 | 157 904 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 193 | 1 004 |
| Sum finansinntekter | | 193 | 1 004 |
| Annen finanskostnad | | 21 539 | 28 431 |
| Sum finanskostnader | | 21 539 | 28 431 |
| Netto finans | | -21 346 | -27 427 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 136 069 | 130 477 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 136 069 | 130 477 |
| Årsresultat | | 136 069 | 130 477 |
| Totalresultat | | 136 069 | 130 477 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 136 069 | 130 477 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 136 069 | 130 477 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 10 070 | |
| Andre fordringer | | 47 929 | 43 555 |
| Sum fordringer | | 57 999 | 43 555 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 392 745 | 300 176 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 392 745 | 300 176 |
| Sum omløpsmidler | | 450 744 | 343 731 |
| SUM EIENDELER | | 450 744 | 343 731 |

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 | | 198 633 | 334 702 |
| Sum opptjent egenkapital | | -198 633 | -334 702 |
| Sum egenkapital | | -198 633 | -334 702 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 462 661 | 588 963 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 462 661 | 588 963 |
| Sum langsiktig gjeld | | 462 661 | 588 963 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 101 | 124 |
| Leverandørgjeld | | 160 824 | 21 203 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 9 993 | 4 504 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 15 797 | 63 639 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 186 716 | 89 470 |
| Sum gjeld | | 649 377 | 678 433 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 450 744 | 343 731 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499910

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 584 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 600 741 | 1 510 486 |
| Sum inntekter | | 1 600 741 | 1 510 486 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 131 511 | 117 232 |
| Annen driftskostnad | | 1 311 815 | 1 235 351 |
| Sum kostnader | | 1 443 326 | 1 352 582 |
| Driftsresultat | | 157 415 | 157 904 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 193 | 1 004 |
| Sum finansinntekter | | 193 | 1 004 |
| Annen finanskostnad | | 21 539 | 28 431 |
| Sum finanskostnader | | 21 539 | 28 431 |
| Netto finans | | -21 346 | -27 427 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | 136 069 | 130 477 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | 136 069 | 130 477 |
| Årsresultat | | 136 069 | 130 477 |
| Totalresultat | | 136 069 | 130 477 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 136 069 | 130 477 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 136 069 | 130 477 |



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 10 070 | |
| Andre fordringer | | 47 929 | 43 555 |
| Sum fordringer | | 57 999 | 43 555 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 392 745 | 300 176 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 392 745 | 300 176 |
| Sum omløpsmidler | | 450 744 | 343 731 |
| SUM EIENDELER | | 450 744 | 343 731 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 198 633 | 334 702 |
| Sum opptjent egenkapital | | -198 633 | -334 702 |



| | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sum egenkapital | -198 633 | -334 702 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 462 661 | 588 963 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 462 661 | 588 963 |
| Sum langsiktig gjeld | 462 661 | 588 963 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 101 | 124 |
| Leverandørgjeld | 160 824 | 21 203 |
| Skyldige offentlige avgifter | 9 993 | 4 504 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 797 | 63 639 |
| Sum kortsiktig gjeld | 186 716 | 89 470 |
| Sum gjeld | 649 377 | 678 433 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 450 744 | 343 731 |



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

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

Underhaugsveien11A og B Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 7094





Velkommen til årsmøte i Underhaugsveien11A og B Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 10:10 og lukker 26. mai kl. 10:10.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7094>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Underhaugsveien11A og B Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Diderik Cappelen og Friedrich Roth er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. 7094 - Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Friedrich Roth
- Julie Ringen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|----------------------|
| Leder | Diderik Cappelen | Underhaugsveien 11 B |
| Styremedlem | Annik Falch | Underhaugsveien 11 A |
| Styremedlem | Anne Karin Larsen | Underhaugsveien 11 A |
| Styremedlem | Fredrik Vinnes | Underhaugsveien 11 B |
| Varamedlem | Ajas Mellbye | Underhaugsveien 11 B |
| Varamedlem | Friedrich Roth | Underhaugsveien 11 A |

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|----------------------|
| Anne Karin Larsen | Underhaugsveien 11 A |
| Ajas Mellbye | Underhaugsveien 11 B |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Underhaugsveien11A og B Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Underhaugsveien11A og B Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997584422, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Underhaugsveien 11 A
Underhaugsveien 11 B

Gårds- og bruksnummer:
214 362

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

Underhaugsveien11A og B Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid

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 1 600 741.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 443 326.

Resultat

Årets resultat på kr 136 069 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 264 028.

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.

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 energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Underhaugsveien11A og B Sameie.

Lån

Underhaugsveien11A og B Sameie har lån i OBOS banken. 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 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Underhaugsveien 11 A og B Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Underhaugsveien 11 A og B Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Underhaugsveien 11 A og B Sameie

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

Oslo, 19. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE ORG.NR. 997 584 422, KUNDENR. 7094

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 530 456 | 1 500 396 | 1 530 000 | 1 649 000 |
| Andre inntekter | 3 | 70 285 | 10 090 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 600 741 | 1 510 486 | 1 530 000 | 1 649 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -71 511 | -57 232 | -65 600 | -68 000 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 525 | -5 031 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 003 | -92 370 | -91 563 | -99 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 785 | -28 919 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -213 524 | -308 259 | -148 476 | -235 000 |
| Forsikringer | | -143 186 | -137 131 | -145 000 | -201 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -238 038 | -235 505 | -237 200 | -250 000 |
| Energi/fyring | 10 | -376 038 | -203 805 | -330 000 | -406 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -173 548 | -170 646 | -151 241 | -181 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -53 168 | -53 684 | -66 080 | -69 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 443 326 | -1 352 582 | -1 316 160 | -1 590 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 157 415 | 157 904 | 213 840 | 59 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 193 | 1 004 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -21 539 | -28 431 | -22 000 | -17 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -21 346 | -27 427 | -22 000 | -17 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 136 069 | 130 477 | 191 840 | 42 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 136 069 | 130 477 | | |



BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 60 | 168 |
| Kundefordringer | | 10 070 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 44 919 | 43 387 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 2 950 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 326 393 | 97 519 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 5 819 | 2 257 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 60 533 | 200 400 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 450 744 | 343 731 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 450 744 | 343 731 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -198 633 | -334 702 |
| SUM EGENKAPITAL | | -198 633 | -334 702 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 462 661 | 588 963 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 462 661 | 588 963 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 448 | 15 546 |
| Leverandørgjeld | | 160 824 | 21 203 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 9 993 | 4 504 |
| Påløpte renter | | 101 | 124 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 11 349 | 48 093 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 186 716 | 89 470 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 450 744 | 343 731 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 04.05.2022

Styret i Underhaugsveien 11 A Og B Sameie

Diderik Cappelen/s/
Fredrik Vinnes/s/

Ajas Mellbye/s/

Christian Skattum/s/

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 471 236 |
| Internett | 59 220 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 530 456 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Automatpenger | 19 283 |
| Erstatning IF | 45 297 |
| Tilbakeført avsatt styrehonorar | 5 705 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 70 285 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -49 907 |
| Påløpte feriepenger | -5 349 |
| Arbeidsgiveravgift | -16 255 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -71 511 |



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -6 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 035 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -12 785 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -51 565 |
| Drift/vedlikehold VVS | -57 066 |
| Drift/vedlikehold elektro | -22 653 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -11 844 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -46 470 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -23 927 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -213 524 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -147 609 |
| Feieavgift | -7 695 |
| Renovasjonsavgift | -82 734 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -238 038 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -20 673 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -355 364 |
| SUM ENERGI / FYRING | -376 038 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------|--------|
| Container | -8 751 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 413 |
| Driftsmateriell | -213 |



| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lyspærer og sikringer | -1 616 |
| Renhold ved firmaer | -28 750 |
| Andre fremmede tjenester | -104 |
| Trykksaker | -828 |
| Telefon, annet | -1 485 |
| Porto | -818 |
| Bank- og kortgebyr | -3 191 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -53 168 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 133 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 60 |
| SUM FINANSINTEKTER | 193 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -7 557 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -13 982 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -21 539 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Vaskeri 2021, innbetalt i 2022 | 2 950 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 950 |

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.

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 verdikninger 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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-500 000

Nedbetalt tidligere

129 169

Nedbetalt i år

47 096

-323 735

OBOS LÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013

-700 000

Nedbetalt tidligere

481 868

Nedbetalt i år

79 206

-138 926

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-462 661

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-5 819

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 174

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-9 993

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-5 349

Avsatt styrehonorar

-6 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-11 349



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Sameiet har avtale med Dabrowska om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Sameiet har avtale med nøkkelfirmaet Access Lås og Nøkkel, hvor vaktmester har rekvisisjon. Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. Hvitt skilt med standard tekst kan bestilles hos Hegdehaugen Jernvare eller tilsvarende butikk.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 865942. 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 skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS 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.



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabiliterin

| | | |
|-------------|---|---|
| 2017 - 2018 | Oppgradering/vedlikehold av fyringsanlegg | Nytt styringsanlegg av varme-gjenvinnings-systemet |
| 2013 - 2014 | Oppussing av oppganger | |
| 2003 - 2010 | Dvi rehabilitering og oppgradering | <ul style="list-style-type: none">- Fasade/balkonger pusset opp og etterisolert i 2003- Nyere vinduer og balkongdør med isolerglass i 2003- Ny brann- og lyddør (inngangsdør fra oppgang) i 2010- Taket tekket med papp og beslag i 2010- Nye dørtelefoner/ringetablå i 2010- Nytt låssystem med systemlås i 2010- Nye postkasser og oppmalte oppganger- Nyere varmeanlegg for fellesvarme (varmepumpe/Jordvarme)- Sikringsskap med vippesikringer- Nytt opplegg for kabel-TV/bredbånd fra GET |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 7094 **Selskapsnavn:** Underhaugsveien11A og B Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Diderik Cappelen og Friedrich Roth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

Friedrich Roth

Julie Ringen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.