



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 698 671	1 658 125
Sum inntekter		1 698 671	1 658 125
Kostnader			
Lønnskostnad		120 490	120 484
Annen driftskostnad		1 526 187	1 358 560
Sum kostnader		1 646 677	1 479 044
Driftsresultat		51 994	179 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 223	1 415
Sum finansinntekter		3 223	1 415
Annen finanskostnad		20 302	20 726
Sum finanskostnader		20 302	20 726
Netto finans		-17 079	-19 311
Resultat før skattekostnad		34 915	159 770
Årsresultat		34 915	159 770
Totalresultat		34 915	159 770
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 915	159 770
Sum overføringer og disponeringer		34 915	159 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		69 509	53 075
Sum fordringer		69 509	53 075
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 384	399 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 384	399 118
Sum omløpsmidler		314 893	452 193
SUM EIENDELER		314 893	452 193

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 948	38 863
Sum opptjent egenkapital		-3 948	-38 863
Sum egenkapital		-3 948	-38 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 290	332 874
Sum annen langsiktig gjeld		228 290	332 874
Sum langsiktig gjeld		228 290	332 874
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 606	113
Leverandørgjeld		67 383	105 200
Skyldige offentlige avgifter		3 627	34 521
Annen kortsiktig gjeld		13 935	18 348
Sum kortsiktig gjeld		90 551	158 182
Sum gjeld		318 841	491 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 893	452 193



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371405

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 698 671	1 658 125
Sum inntekter		1 698 671	1 658 125
Kostnader			
Lønnskostnad		120 490	120 484
Annen driftskostnad		1 526 187	1 358 560
Sum kostnader		1 646 677	1 479 044
Driftsresultat		51 994	179 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 223	1 415
Sum finansinntekter		3 223	1 415
Annen finanskostnad		20 302	20 726
Sum finanskostnader		20 302	20 726
Netto finans		-17 079	-19 311
Resultat før skattekostnad		34 915	159 770
Årsresultat		34 915	159 770
Totalresultat		34 915	159 770
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		34 915	159 770
Sum overføringer og disponeringer		34 915	159 770



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		69 509	53 075
Sum fordringer		69 509	53 075
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 384	399 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 384	399 118
Sum omløpsmidler		314 893	452 193
SUM EIENDELER		314 893	452 193
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 948	38 863
Sum opptjent egenkapital		-3 948	-38 863



Sum egenkapital	-3 948	-38 863
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	228 290	332 874
Sum annen langsiktig gjeld	228 290	332 874
Sum langsiktig gjeld	228 290	332 874
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 606	113
Leverandørgjeld	67 383	105 200
Skyldige offentlige avgifter	3 627	34 521
Annen kortsiktig gjeld	13 935	18 348
Sum kortsiktig gjeld	90 551	158 182
Sum gjeld	318 841	491 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	314 893	452 193



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7094

Underhaugsveien11A og B Sameie



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 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vaskeriet

Med vennlig hilsen,

Styret i Underhaugsveien11A og B Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets leder, Diderik Cappelen, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Diderik Cappelen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Julie Ringen og Friedrich Roth foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Julie Ringen og Friedrich Roth er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport-7094 Underhaugsveien11A og B Sameie -.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret fortsetter med unntak av Fredrik Vinnes som trekker seg. Stephan Ore i 301 forslås som erstatter fro Fredrik som med dette takkes av for lang og tro tjeneste.

Innstilling

Styret består av Julie Ringen, Nora Haslum, Friedrich Roth, Ajas Melbye og Stephan Ore. som varamedlem. Diderik Cappelen er styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stephan Ore

Sak 7

Vaskeriet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Maskinparken i vaskeriet vårt er gamle - ifølge levrandør langt over sin forventede levealder. To tørketromler i vaskerommet er ute av drift. Nye tørketromler av lik kvalitet som vi har koster i overkant av 30' per stykk. Når vi må skifte ut vaskemaskinene, vil de koste i overkant av 40' per stykk.



Det er syv leiligheter som mer eller mindre aktivt bruker vaskeriet. Med prisene for vask og tørk sameiet opererer med er ikke driften av vaskeriet bærekraftig.

Styret vil derfor foreslå å delvis legge ned vaskeriet slik det har vært drevet før. Tørkerommet beholdes slik det er. Maskinparken byttes ut med en enkelt vaskemaskin av konsumkvalitet. Resten av vaskerierommet foreslås benyttet av sameiet til sykkelbod/sykkelverksted/smørebod eller det bygges to boder som kan leies ut til sameiere. Hva vi bruker dette arealet til, kan vedtas senere. Kom gjerne med forslag!

Forslag til vedtak

Styret ønsker å legge ned dagens drift av vaskeriet til kun å omfatte en enkel vaskemaskin og å utnytte den frigjorte plassen til felles bruk.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Diderik Cappelen	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Nora Haslum	Underhaugsveien 11 A
Styremedlem	Ajas Mellbye	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Julie Ringen	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Fredrik Vinnes	Underhaugsveien 11 B
Varamedlem	Friedrich Roth	Underhaugsveien 11 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt tre styremøter inkludert budsjettmøte. De fleste saker har vært håndtert fortløpende via mail.

Nøkler

Nå er endelig låsene byttet og sameiet er sikret med iLock låser. Husk at nå må mistede nøkler straks meldes inn og nye bestilles. Meld inn hvilken farge nøkkelen som er borte så en ny med samme farge kan bestilles. Bare slik blir den gamle mistede nøkkelen automatisk «slått av» slik at den ikke vil virke lenger. Det er lurt å ta bilde av alle nøklene dere har slik at dere vet hvilke farger dere mottok. Meld inn behov til styreleder.

Vann, avløp og ventilasjon

Det ble i vår oppdaget en lekkasje i et avløpsrør i en leilighet. Heldigvis gjaldt det et avløpsrør fra kjøkken og ikke toalett. Skaden er reparert. Alle bes være årvåkne overfor fukt som kan være lekkasjer. Jo tidligere lekkasjer oppdages, dess mindre skade rekker de å forårsake.

Heis

Det er meldt inn færre heisstopp i 2023 enn 2022. På nyåret har styret besluttet å skifte servicelevrandør fra Schindler AS til Heiskompaniet AS. Heiskompaniet har avdekket mangler varslet av heiskontrollen. Disse er av en slik art at de må utbedres for å ha reisene i drift. Dette vil medføre at budsjetterte utgifter på heisdrift, sprekker, men styret har kommet til at ytterligere husleieøkning ikke kan forsvares. Sameierne oppfordres fremdeles til å bruke trappa. Det er både sunt og nyttig. Løp trapper! I tillegg til helsegevinsten kan du treffe en nabo i ny og ne - og det er vel aldri feil.

Varme og energi

Med regjeringens grep for å holde energiprisene nede gikk sameiets budsjett omtrent i balanse. Energiprisene flatet noe ut i 2023. Sameiet har hatt et samlet energiforbruk til oppvarming på 181 200 kWh mot 170 671 kWh i 2022; en liten oppgang fra i fjor som nok skyldes kaldere vintermåned.

Varmeveksleren fungerer bra og gir billigere drift. Det oppfordres likevel til korte dusjer.

Vaskeri

Det er registrert 7 brukere som fyller på sine kort til vaskeriet. Nå er begge tørketromlene ute av drift. Ifølge leverandøren har de oversteget levealderen med fem år så reparasjon vil ikke være lurt. Ny tørketrommel koster ca 35.000,- - 45.000,- av samme type vi har. Vaskemaskinene burde også oppgraderes og koster noe av det samme. Styret ser på alternativer, men tenker at tørketromler kanskje ikke er nødvendig med et godt fungerende tørkerom.

Brannbalkongene

Det har ikke lykket styret å få utbedret brannbalkongen i 501. Det har vist seg vanskelig å få ekspertise til å komme og se på sprekken for å foreslå tiltak. Arbeidet gjenopptas til våren.



Store snømengder på brannbalkongene sammen med plutselig mildvær førte til at flere beboere meldte om vanninntrengning i sprekker i tak og ved vinduer. Det viser seg at forsikringen vår ikke dekker skader som oppstår på balkonger. Det er derfor svært viktig at dere holder snøen unna veggene mot leiligheten. Særlig gjelder dette leilighetene i femte etasje.

Husk at brannbalkongene er rømningsvei ved brann. Det må derfor ikke henses store og tunge gjenstander ved skilleveggene som hindrer passasje.

Registrering av leietakere

Det er fremdeles slik at alle leietakere skal meldes inn til styret slik at sameiet har oversikt over hvem som til enhver tid bor i gården. Dette gir oss muligheter til å kontakte alle beboere når behov skulle oppstå. Ved en eventuell brann, vannlekkasje eller annen krise vil det være svært viktig raskt å kunne nå alle beboere av gården - også leietakere.

Ro og orden

Det meldes fremdeles om gjentagende spilling av høy musikk. Alle sameiere oppfordres til å vise hensyn. Dere som leier ut må informere leietakere om husordensreglene. Støy som ikke demper seg etter direkte anmodning varsles styret og OBOS. Tre overtredelser kan føre til begjæring om tvangssalg.

Søppelkassen ved postkassene i A oppgangen er nå fjernet etter gjentagende tilfeller av matavfall kastet der til tross for tydelig merking. Søppelkassen i B vi også bli fjernet etter hvert. Søppelkassene var ment å ta i mot uadressert post da slikt forekom. Nå er ikke dette et «problem» lenger.

Papirinnsamlingen skjer kun en gang i uka. Dette gjør at søppelkassene for returpapir blir veldig fulle. Det tyter ut i alle retninger siste par dager før tømning. Mye av årsaken er at folk ikke gidder å brette pappesker. Her må dere skjerpe dere, folkens. Det tar et par sekunder å brette sammen en pappeske.

I fjor meldte vi følgende:

Fellesarealene er nettopp dét - felles. Det betyr at det ikke skal henses eller oppbevares private ting der. I sykkelboden i B-oppgangen er det for eksempel satt inn noen møbler og et kjøleskap. I vaskekjelleren står det noen krakker. Ved strømmålerne står en fryseboks. Utenfor inngangsdører er det parkert sko. Og så videre.

I løpet av 2023 er ingen av de nevnte gjenstandene fjernet. Styret kan få dem fjernet, men det føles ikke riktig at andre sameiere skal påføres kostnader fordi noen av dere ikke vil/gidder følge vedtektene.

Det er fremdeles uforholdsviss mye sigarettstumper og snusposer på fortau og i beplantningen foran bygningen vår.

Dugnad

Ingen dugnad ble arrangert i 2023. Styret har ambisjoner om å kalle inn til vår-dugnad i mai 2024.

Styret

Oslo, januar 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 224 342.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Underhaugsveien11A og B Sameie.

Lån

Underhaugsveien11A og B Sameie har ett lån. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 årsregnskapet for Underhaugsveien 11 A og B Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 22
Årsrapport 2024 Underhaugsveien 11 A og B Sameie -.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	1 681 236	1 640 479		1 681 000	1 843 000
Vaskeri	10	17 400		0	0	0
Andre inntekter	3	35	17 646		0	9 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 698 671	1 658 125		1 681 000	1 852 000
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-60 490	-60 484		-68 000	-68 000
Styre honorar	5	-60 000	-60 000		-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 375		-7 000	-9 000
Forretningsfører honorar		-101 685	-97 760		-100 000	-106 000
Konsulent honorar	7	-4 300	-5 448		-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-294 554	-207 651		-226 000	-256 000
Forsikringer		-239 695	-200 171		-240 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-293 990	-249 480		-282 000	-334 600
Energi/fyring	11	-318 073	-330 286		-380 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 239	-188 076		-200 000	-220 000
Andre driftskostnader	12	-46 777	-72 313		-60 000	-62 002
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 646 677	-1 479 044		-1 638 000	-1 670 602
DRIFTSRESULTAT		51 994	179 081		43 000	181 398
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	13	3 223	1 415		0	0
Finanskostnader	14	-20 302	-20 726		-18 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 079	-19 311		-18 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		34 915	159 770		25 000	164 398
Overføringer:						
Reduksjon udekket tap		34 915	159 770			



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 784	267
Forskuddsbetalte kostnader		62 725	52 808
Driftskonto OBOS-banken		180 838	313 786
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 855	24 292
Sparekonto OBOS-banken		62 690	61 040
SUM OMLØPSMIDLER		314 893	452 193
SUM EIENDELER		314 893	452 193
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-3 948	-38 863
SUM EGENKAPITAL		-3 948	-38 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	228 290	332 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		228 290	332 874
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 869	13 282
Leverandørgjeld		67 383	105 200
Skyldige offentlige avgifter	17	3 627	34 521
Påløpte renter		1 597	113
Påløpte avdrag		4 009	0
Annen kortsiktig gjeld	18	5 066	5 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 551	158 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 893	452 193
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.02.2024

Styret i Underhaugsveien 11 A Og B Sameie

Diderik Cappelen /s/

Fredrik Vinnes /s/

Ajas Mellbye /s/

Julie Ringen /s/

Nora Haslum /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 622 016
Internett	59 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 681 236

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer 35



SUM ANDRE INNTEKTER	35
----------------------------	-----------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 529
Påløpte feriepenge	-5 066
Arbeidsgiveravgift	-14 895
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 490

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	-4 300

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 950
Drift/vedlikehold VVS	-96 629
Drift/vedlikehold elektro	-12 119
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 006
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 329
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 063
Egenandel forsikring	-10 458
Kostnader dugnader	000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-294 554

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-193 784
Feieavgift	-4 590
Renovasjonsavgift	-95 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 990

NOTE: 10**VASKERI**

**INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	17 400
SUM INNETEKTER VASKERI	17 400

SUM VASKERI**17 400****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 406
Strøm oljefyr el.bereder	-314 668
SUM ENERGI / FYRING	-318 073

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 639
Driftsmateriell	-999
Lyspærer og sikringer	-868
Renhold ved firmaer	-31 250
Andre fremmede tjenester	-1 316
Trykksaker	-5
Andre kontorkostnader	-1 002
Telefon, annet	-3 735
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 777

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 650
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	220
SUM FINANSINNETEKTER	3 223

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 792
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 510
SUM FINANSKOSTNADER	-20 302

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL****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 verdøkninger 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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-500 000
Nedbetalt tidligere	224 023
Nedbetalt i år	47 687
	-228 290

OBOS LÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-700 000
Nedbetalt tidligere	643 103
Nedbetalt i år	56 897
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-228 290
------------------------------------	-----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 855
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 772

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 627
---	---------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-5 066
----------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 066
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabiliterin

2017 - 2018	Vedlikehold av fyringsanlegg	
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 2024

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 11.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Diderik Cappelen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Julie Ringen og Friedrich Roth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Stephan Ore

Sak 7 Vaskeriet

Styret ønsker å legge ned dagens drift av vaskeriet til kun å omfatte en enkel vaskemaskin og å utnytte den frigjorte plassen til felles bruk.

For

Mot



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.