



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951151424

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 528 908	3 752 114
Sum inntekter		4 528 908	3 752 114
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	210 728
Annen driftskostnad		3 456 402	3 019 804
Sum kostnader		3 604 732	3 230 533
Driftsresultat		924 175	521 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 791	50 908
Sum finansinntekter		9 791	50 908
Annen finanskostnad		1 119 248	976 851
Sum finanskostnader		1 119 248	976 851
Netto finans		-1 109 458	-925 943
Resultat før skattekostnad		-185 282	-404 362
Årsresultat		-185 282	-404 362
Totalresultat		-185 282	-404 362
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-185 282	-404 362
Sum overføringer og disponeringer		-185 282	-404 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 508 901	9 508 901
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		411 000	411 000
Sum varige driftsmidler		9 919 901	9 919 901
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		111 302	338 927
Andre fordringer		350 822	361 118
Sum fordringer		462 124	700 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 242	2 763 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 242	2 763 039
Sum omløpsmidler		1 045 366	3 463 084
SUM EIENDELER		10 965 267	13 382 986



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 421 224	9 235 942
Sum opptjent egenkapital		-9 421 224	-9 235 942
Sum egenkapital		-9 416 524	-9 231 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 014 453	19 018 522
Øvrig langsiktig gjeld		3 168 000	3 168 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 182 453	22 186 522
Sum langsiktig gjeld		20 182 453	22 186 522
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 241	205 287
Leverandørgjeld		84 922	101 911
Skyldige offentlige avgifter		1 206	
Annen kortsiktig gjeld		111 969	120 508
Sum kortsiktig gjeld		199 338	427 705
Sum gjeld		20 381 791	22 614 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 965 267	13 382 986



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565353

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 528 908	3 752 114
Sum inntekter		4 528 908	3 752 114
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	210 728
Annen driftskostnad		3 456 402	3 019 804
Sum kostnader		3 604 732	3 230 533
Driftsresultat		924 175	521 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 791	50 908
Sum finansinntekter		9 791	50 908
Annen finanskostnad		1 119 248	976 851
Sum finanskostnader		1 119 248	976 851
Netto finans		-1 109 458	-925 943
Resultat før skattekostnad		-185 282	-404 362
Årsresultat		-185 282	-404 362
Totalresultat		-185 282	-404 362
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-185 282	-404 362
Sum overføringer og disponeringer		-185 282	-404 362



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		9 508 901	9 508 901
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		411 000	411 000
Sum varige driftsmidler		9 919 901	9 919 901
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		9 919 901	9 919 901
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		111 302	338 927
Andre fordringer			
		350 822	361 118
Sum fordringer		462 124	700 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		583 242	2 763 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		583 242	2 763 039
Sum omløpsmidler		1 045 366	3 463 084
SUM EIENDELER		10 965 267	13 382 986
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700



Sum innskutt egenkapital	4 700	4 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 421 224	9 235 942
Sum opptjent egenkapital	-9 421 224	-9 235 942
Sum egenkapital	-9 416 524	-9 231 242
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 014 453	19 018 522
Øvrig langsiktig gjeld	3 168 000	3 168 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 182 453	22 186 522
Sum langsiktig gjeld	20 182 453	22 186 522
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 241	205 287
Leverandørgjeld	84 922	101 911
Skyldige offentlige avgifter	1 206	
Annen kortsiktig gjeld	111 969	120 508
Sum kortsiktig gjeld	199 338	427 705
Sum gjeld	20 381 791	22 614 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 965 267	13 382 986



Organisasjonsnr: 951 151 424
BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 5086

BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Blindeforbundet. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomite - Oppfølging av tidligere innspill og konsensus på flere generalforsamlinger om behov for valgkomite til styret.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 5086 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 130 000



Sak 7

Valgkomite - Oppfølging av tidligere innspill og konsensus på flere generalforsamlinger om behov for valgkomite til styret.

Forslag fremmet av:

Marianne Lausund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av valgkomité i borettslag er en viktig prosess for å sikre god og ansvarlig styring av boligselskapet. Her er noen nøkkelpunkter:

Rolle:

Valgkomitéen foreslår kompetente kandidater til styret og andre tillitsverv i borettslaget.

Valgprosess:

Hvert år velges beboere inn i valgkomitéen, som hjelper med å velge et kompetent styre gjennom årsmøter eller generalforsamlinger.

Oppgaver:

Valgkomitéens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre, samt til valgkomiteen selv.

Møter:

Valgkomitéens leder sørger for innkalling til møter og fremmer forslag på kandidater.

Slik jeg forstår det, er det ikke etablert forslag til valgkomite i år. Jeg ber om at styret sørger for at forslag til hvem som foreslås til styret, inklusive varamedlemmer og valgkomite, fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Siden styret ikke har opprettet en valgkomite, faller denne oppgaven til styret i år.

Samt at man vedtar at det etableres en valgkomité som i forkant av hver generalforsamling/årsmøte sender ut forslag til sammensetning av styre og valgkomite.

Styrets innstilling

Dette har vært oppe på generalforsamling tidligere. Ingen ønsket da å være i en valgkomite. Er det noen i borettslaget som ønsker å ta på seg denne oppgaven, så stiller styret seg positive til det.

Forslag til vedtak

Det etableres en valgkomité som i forkant av hver generalforsamling/årsmøte sender ut forslag til sammensetning av styre og valgkomite.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møtet dersom noen stiller som kandidater



STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 19.06.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Inger Lise Ensrud	styreleder	til 2025
Diana J. von Hall	styremedlem	til 2026
Dag Sverre Trosvik	styremedlem	til 2026
Paul Fredrik Eilertsen	styremedlem	til 2026
Kristin Aksnes	varamedlem	til 2025

Likestilling

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn (inkl. varamedl.). Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter. Styret har hatt mye kontakt pr. mail og telefon.

Virkosmheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseiere. Virkosmheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virkosmhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Vår nye kontaktperson er Atle Gulpinar, tlf. 22 86 75 90. Mailadresse atle.gulpinar@obos.no. Selskapets revisor er RSM Norge.

Takster og forsikringer

Borettslaget består av adressen Underhaugsveien 1 – 3 samt i Oslo kommune med gnr.214, bnr. 354.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Protector. Kundenummer 1465934. Ved skade tlf. 23 27 24 00



Salg og fremleie av leiligheter og garasjeplasser

Seks leiligheter har skiftet eier i løpet av perioden.

Festeavgift for tomten

Festeavgiften ble regulert 01.01.2024.

Festeavgift er kr. 149 000,-.

Styrets arbeid/vedlikehold i perioden

Borettslaget har i en tid vært veldig plaget av måker som skriker både sent og tidlig og det gikk utover nattesøvnen til flere beboere. Det ble i høst satt opp «pigger» på takene og vi kan se at dette har hjulpet noe, men det er fortsatt mye måker i området. Det er foretatt hyppige befaringer på takene for å hindre at måkene skal rekke å etablere nye reir.

I høst ble det oppdaget en lekkasje på taket til en leilighet i oppgang 1 B. Consolvo ble innkalt og de tettete alle tørre fuger, ventilasjonsrør, luker osv.

Det er installert nytt opplegg for å åpne garasjeporten og systemet heter Parqio. Styret oppfordrer alle til å ta i bruk appen fra Parqio, da det gamle systemet vil stenges ned i løpet av året.

Det er installert nytt callinganlegg i oppgang 3 A. Dette tok noe tid, fordi det var usikkerhet om hva slags type anlegg vi skulle bruke.

På vårdugnaden ble det satt opp sandkasse for de små og ny benk bak inngang A og B. Det er bestilt skilt med borettslagets adresse, som skal henges opp på porten ved inngangspartiet.

Det er avholdt 2 dugnader med opprydding i felles boder og fellesareal.

Kommende vedlikehold

Vedlikehold av takene i oppgang 3 A – D. Consolvo vil sjekke takene i løpet av vår/sommer.

Styret arbeider også med å få et prisoverslag på hvor mye det vil koste å få oppgradert verandaene. Nye gulv og nytt rekkverk.

Eiendomsskatt:

Eiendomsskatten blir delt opp i fire innbetalinger i løpet av året. Borettslaget forskuddsbetaler og forretningsfører fakturerer ihht opplysninger fra Skatteetaten om hver andelseier. Dette blir fakturert andelseier over fellesutgiftene i mai, juni, september og november.

Dere kan dere også se på fakturaene dere mottar, her skal det være merket tydelig hva de forskjellige kostnadspostene er.

Søppelhåndtering

Fortsatt er borettslaget søppelhåndtering dårlig. Borettslagets papircontainere er kun til vanlig husholdningsavfall (aviser, melkekartonger m.m.) Oslo kommune tømmer papircontainere kun 1 gang pr. uke og har ikke kapasitet til flere tømninger pr. uke. Har man store pappesker fra møbler, kjøkken, skap osv. må andelseier selv ordne bort kjøring. Papp/papir, tepper osv. skal heller ikke legges på taket over søppelskuret.

Det er også viktig at man knytter søppelposene godt igjen. Når søppelposene ikke er ordentlig lukket og matavfall osv. havner utenfor kassene, vil rottene komme tilbake.



Parkering

Styret har avtale om parkeringskontroll i gårdsrommet. Unipark vil kontrollere og bøtelegge biler som står parkert i gården i henhold til skiltning. Borettslaget har ingen utgifter med denne avtalen. I den siste tiden er det flere som har begynt å parkere i bakgården.

Avtalen med Unipark har det siste året vært lite brukt, men nå ser vi behovet for å bruke Unipark mer pga hyppig parkering. I tillegg har det vært to uheldige hendelser der ambulanse har vært forhindret å komme rundt og til oppgangen.

Det vil bare være lov for håndverksbiler å stå parkert i maks 3 dager.

Styret må få beskjed 1 uke i forkant hvis håndverksbiler skal parkere i bakgården, slik at Unipark kan varsles. Er ikke Unipark varslet, kan man bli bøtelagt uten varsling.

For privatbiler gjelder maks 15 minutter for av- og pålessing. Etter dette kan man bli bøtelagt.

Diverse

Det har vært flere leiligheter som har blitt pusset opp i perioden. I den forbindelse er det blitt stående søppelsekker i mange uker på plenene. Områder på plenen er blitt ødelagt. Fremover vil det bare bli godkjent søppelsekker i maks tre dager.

I forbindelse med oppussing hadde det vært hyggelig at den som pusser opp tar ansvar. Vaske trappene og rydde opp etter seg med jevne mellomrom. Dette er et godt naboskap.

Det blir veldig mye støv som andre får inn i leiligheten ved oppussing, når det pigges og pusses.

Ved støyende arbeider må man forholde seg til husordenreglene. Støyende arbeider skal helst foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Det har vært flere som dekker til og/eller fjerner brannvarsleren under oppussing. Da går alarmen i alle leilighetene. Styret må varsles i god tid, slik at styret kan koble ut brannvarsleren i leiligheten.

Felleskostnader

Fellesutgiftene er økt med 10% fra 1. juni 2025. I slutten av året vil regnskapet gjennomgå med forretningsfører. Må fellesutgiftene økes, vil dette skje fra 01. januar 2026 og er ment å sikre sunn økonomisk utvikling i borettslaget.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. – 185 282,-.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Oslo, 06.05.2025

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1-3

Inger Lise Ensrud

Dag Sverre Trosvik Paul Fredrik Eilertsen

Diana J. von Hall



BORETTLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3 ORG.NR. 951 151 424, KUNDENR. 5086

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 035 379	3 764 606
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-185 282	-404 362
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 004 069	-324 865
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 189 351	-729 227
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		846 028	3 035 379
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 045 366	3 463 084
Kortsiktig gjeld		-199 338	-427 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		846 028	3 035 379



BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3 ORG.NR. 951 151 424, KUNDENR. 5086

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 806 122	3 086 745	3 934 353	3 789 000
Garasjer	10	19 500	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		31 299	39 012	0	0
Andre inntekter	3	671 986	626 357	639 000	600 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 528 908	3 752 114	4 573 353	4 389 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-26 041	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-130 000	-184 688	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 631	-25 032	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-96 046	-82 375	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-75 085	-253 507	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-1 004 210	-476 630	-837 000	-206 610
Forsikringer		-257 596	-218 659	-222 000	-266 000
Festeavgift		-157 832	-115 504	-116 000	-116 000
Kommunale avgifter	9	-820 113	-810 112	-901 000	-1 001 050
Energi/fyring		-293 702	-315 390	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-315 726	-300 387	-311 000	-323 000
Andre driftskostnader	11	-426 462	-422 207	-367 000	-379 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 604 732	-3 230 533	-3 533 000	-3 075 660
DRIFTSRESULTAT		924 175	521 581	1 040 353	1 313 340
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 791	50 908	0	0
Finanskostnader	13	-1 119 248	-976 851	-850 000	-980 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 109 458	-925 943	-850 000	-980 000
ÅRSRESULTAT		-185 282	-404 362	190 353	333 340
Overføringer:					
Udekket tap		-185 282	-404 362		



BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3 ORG.NR. 951 151 424, KUNDENR. 5086

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 508 901	9 508 901
Andre varige driftsmidler	15	411 000	411 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 919 901	9 919 901
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		111 302	338 927
Forskuddsbetalte kostnader		319 626	311 924
Andre kortsiktige fordringer	16	31 196	49 194
Driftskonto OBOS-banken		583 242	2 763 039
SUM OMLØPSMIDLER		1 045 366	3 463 084
SUM EIENDELER		10 965 267	13 382 986
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Udekket tap	17	-9 421 224	-9 235 942
SUM EGENKAPITAL		-9 416 524	-9 231 242
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 014 453	19 018 522
Borettsinnskudd	19	2 070 500	2 070 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 097 500	1 097 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 182 453	22 186 522
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 969	85 531
Leverandørgjeld		84 922	101 911
Skyldige offentlige avgifter	21	1 207	0
Påløpte renter		1 241	205 287
Annen kortsiktig gjeld		0	34 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 338	427 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 965 267	13 382 986
Pantstillelse	22	22 962 500	22 962 500
Garantiansvar			

Oslo, 30.04.2025

Styret i Borettslaget Underhaugsveien 1 - 3

Inger Lise Ensrud

Diana E. C. Jandl von Hall

Dag Sverre Trosvik

Paul Fredrik Eilertsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 877 144
Parkering	535 100
Husleie	172 536
Eiendomsskatt	180 252
Bodleie	41 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 806 122

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avsetninger - Tjavle	31 196
Garasje - 2023	640 790
SUM ANDRE INNETEKTER	671 986

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 631.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-70 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-75 085

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Branntek AS	-647 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-647 500
Drift/vedlikehold bygninger	-86 560
Drift/vedlikehold VVS	-37 006
Drift/vedlikehold elektro	-20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 235
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-85 702
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 210

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-181 506
Vann- og avløpsavgift	-431 585
Renovasjonsavgift	-207 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-820 113



**NOTE: 10
GARASJER**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	19 500
SUM INNETEKTER GARASJER	19 500

SUM GARASJER	19 500
---------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 397
Vaktmestertjenester	-345 056
Renhold ved firmaer	-4 375
Snørydding	-2 250
Andre fremmede tjenester	-14 577
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 408
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 368
Øreavrunding	25
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-426 462

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter bank	9 222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	569
SUM FINANSINNETEKTER	9 791

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 116 730
Renter på leverandørgjeld	-2 518
SUM FINANSKOSTNADER	-1 119 248

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 508 901
SUM BYGNINGER	9 508 901

Gnr. 214/ bnr. 354

Borettslaget eier en sekundærbolig/tjenesteleilighet som ikke er en andel. Formuesverdien for tjenesteleiligheten rapporteres i tredjepartsopplysninger og fordeles på andelseierne i henhold til andelsbrøken. Formuesverdien i 2024 er kr. 7 536 388.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Tilgang 1974	411 000
	411 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	411 000

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter - Tjævle	31 196
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 196

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial i Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	1 787 520
Nedbetalt i år	288 843
	-12 923 637

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	193 958
Nedbetalt i år	1 715 226
	-4 090 816

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 014 453
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-2 070 500
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 070 500
----------------------------	-------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositem	-17 500
Leieboerinnskudd	-1 080 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 097 500
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-1 207
--------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 207
---	---------------

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 070 500
Pantelån	17 014 453
TOTALT	19 084 953

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 508 901
TOTALT	9 508 901

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokument ID: JWMV7-1K0Q-ENQVA-4GZVH-MWTL2-65F51



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 18:34:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JMMV7-1LK0C-ENQVA-4GZVF-MWTJ2-6SF51

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 21

50 av 50



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 5086 Selskapsnavn: BORETTSLAGET UNDERHAUGSVEIEN 1 - 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.