



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 805 480  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: UNDELSTAD HUSEIERLAG

Forretningsadresse: c/o Tomm-Espen Kroken  
Undelstadveien 75A  
1387 ASKER

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### 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, 29.06.2023



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 974805480

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	3 612 948	3 528 963
Annen driftsinntekt		82 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 694 948</b>	<b>3 528 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	182 560	171 756
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	6 012 408	6 096 971
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 194 968</b>	<b>6 268 727</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 500 020</b>	<b>-2 739 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	95 369	95 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	13	696 977	757 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-601 608</b>	<b>-662 054</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 101 627</b>	<b>-3 401 818</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 101 627</b>	<b>-3 401 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 101 627	-3 401 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 101 627</b>	<b>-3 401 818</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	94 586	102 910
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	350 877	4 135 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 877	4 135 881
Sum omløpsmidler		445 463	4 238 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>445 463</b>	<b>4 238 791</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 006 366	3 006 366
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-22 554 969	-19 453 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 554 969</b>	<b>19 453 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-22 554 969</b>	<b>-19 453 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 862 014	23 532 341
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	17	<b>22 862 014</b>	<b>23 532 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 984	103 263
Annen kortsiktig gjeld	18	72 434	56 529
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 418</b>	<b>159 792</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 000 432</b>	<b>23 692 133</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>445 463</b>	<b>4 238 791</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 685522

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 805 480  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: UNDELSTAD HUSEIERLAG  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

#### 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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 974 805 480  
UNDELSTAD HUSEIERLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	3 612 948	3 528 963
Annen driftsinntekt		82 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 694 948</b>	<b>3 528 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	182 560	171 756
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 012 408	6 096 971
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 194 968</b>	<b>6 268 727</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 500 020</b>	<b>-2 739 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	95 369	95 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	13	696 977	757 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-601 608</b>	<b>-662 054</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 101 627</b>	<b>-3 401 818</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 101 627</b>	<b>-3 401 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 101 627	-3 401 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 101 627</b>	<b>-3 401 818</b>



Organisasjonsnr: 974 805 480  
UNDELSTAD HUSEIERLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	94 586	102 910
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	350 877	4 135 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 877	4 135 881
Sum omløpsmidler		445 463	4 238 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>445 463</b>	<b>4 238 791</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 006 366	3 006 366
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-22 554 969	-19 453 342



Sum opptjent egenkapital		22 554 969	19 453 342
Sum egenkapital	16	-22 554 969	-19 453 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 862 014	23 532 341
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	22 862 014	23 532 341
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 984	103 263
Annen kortsiktig gjeld	18	72 434	56 529
Sum kortsiktig gjeld		138 418	159 792
Sum gjeld		23 000 432	23 692 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		445 463	4 238 791



Organisasjonsnr: 974 805 480  
UNDELSTAD HUSEIERLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

5

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------	--------------	------------------



	15756.00	21150.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	156000.00	150000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171756.00	171150.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

## Note

2

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021 Undelstad Huseierlag

### Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 24.03.2021 fikk styret følgende styresammensetning;

Tomm-Espen Kroken	styreleder	- til 2022
Kjetil Bakk	styremedlem	- til 2023
Trond Erik Anstensen	styremedlem	- til 2023
Desiree Davidsen	styremedlem	- til 2022
Lars Erik Libekk	varamedlem	- til 2022
Vegard Ingdahl	varamedlem	- til 2022

### Likestilling

Huseierlagets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Huseierlaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson var Morten Henriksen frem til han sluttet, og er erstattet av Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Lekplasskontrollen leverer Kvalitetskontroller av barneparken.

ABS skadedyrkontrollen leverer forebyggende tiltak mot skadedyr.

Geir Gullbekk AS leverer brøyting.

### Takster og forsikringer

Alle boliger i huseierlaget har boligforsikring i Gjensidige.

### Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter, og hatt løpende saksbehandling av innkommende saker.

Dreneringsarbeidet har vært fulgt opp på ukentlig og tidvis daglig basis av styret, i tillegg er ett styremedlem kontaktperson for og i tett dialog mellom den enkelte rekke, Minianlegg og OPAK.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

1. Drenering
2. Utleie av barneparken.
3. Forsikringssaker

Det er meldt inn 10 forsikringssaker i perioden 01.01.2021-31.12.2021

*Dokumentet er elektronisk signert*



#### 4. Dugnad

- Utplassering av containere knyttet til høst opprydding (vellet utplasserer containere på våren).
- Styret ved styreleder Kroken har ved flere anledninger klippet gresset i barneparken, og oppfordret beboere til å hjelpe til. Dessverre med liten respons. Her ønsker vi et lag med folk som kan bidra.

Det er fortsatt hjertelig velkomment hvis enkeltbeboere vil påta seg plenklipping av fellesområder ved behov, dette gjelder spesielt området rundt fotballbanen/skøytebanen, vaskeribygget og barneparken.

Styret oppfordrer også alle beboere om å ivareta «sine» grøntområder og hekker også ut mot veien, hvor det raskt gror igjen sommertid, samt måke rundt parkeringsplassene langs veiene og ut mot veien fra rekkehusene på vinterstid.

#### 5. Omregulering av barnehagetomt

Styret har satt i gang omreguleringsprosessen ved å først få Hammersborg (Brækhus) sin advokat Ingerid Eidesvik Lie til å se på dagens situasjon, og hvordan vi ser tomten kan benyttes i fremtiden. Advokaten kom med anbefalinger, hvorpå styret tok kontakt med Asker kommune for å diskutere omreguleringsplanens fremdrift. Styret ved Tomm-Espen Kroken og Kjetil Bakk hadde litt senere et Zoom-møte med to av kommunens representanter, Jørgen Tysseland og Sissel Larsen. Se vedlegg for oppsummering av dette møtet.

#### 6. Vaktmestertjenester

Dette har styret fortløpende vurdert, og forsåvidt bistått med så langt som mulig. Med aldrende boligmasser så har styret gjennom året også sett på nye muligheter, og har derfor, med effekt fra 1.9.22, byttet eiendomsforvalter fra Hammersborg til Sefbo Forvaltning. Sefbo tilbyr også både gartner og vaktmesterløsninger. Dette vil vi se på når forvalter er operative.

#### 7. Skifte av forsikringsselskap

Gjensidige gir oss kundeutbytte, og etter samtaler med tidligere eiendomsforvalter Morten Henriksen, som hjalp oss med å sondere forsikringsmuligheter, landet vi på at vi står ganske godt både med erfaringen hos Gjensidige så langt, samt kundeutbyttet vi mottar årlig.

#### 8. Diverse på området

Styret har engasjert seg i diverse oppdrag som spørsmål om garasjeplasser og størrelser på disse, reparasjon av garasjedører, sprekk i kjellervegg, utforming av postkassestativ, ødelagt toalett i barneparken, planer for utvikling av garasjeanlegg, spørsmål om ønsker om trafikksikringstiltak, spørsmål om heller, biloppstillingsplasser, vaktmestertjenester, størrelse på plattinger, gjerdekonflikter, taknedløp, elbilladere, rotter, soilrør, påfylling av jord etter drenering, skillevegger, tett avløp, rotter i vegg, bistått naboer i Undelstadlia med utbedring av vei pga snuplass ble brukt til mellomlagring, bistått nabo til garasjer på Undelstadtunet med oppsetting av støttemur bak garasjeanlegg, pga garasjeanleggets støttemur var på vei til å skli ut i hagen, samt håndtering av økte kostnader pga materialer og snekkerkost i dreneringsprosjektet, og økte strømpriser. Det jobbes med å få en kontrakt på fakturering av eksterne ladere.

Det har vært 3 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye beboerne velkommen!

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Asker kommune.

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å være godt.

**Ytre miljø**

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

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

**Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd/underskudd på kr. - 3 101 627-. Forøvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Asker, 16/3-2022

Tomm-Espen Kroken  
Styreleder

Kjetil Bakk  
Styremedlem

Trond Erik Anstensen  
Styremedlem

Desiree Davidsen  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Mal styrets års...

Name  
**Trond Erik Anstensen**

Date  
**2022-03-21**

Identification

 Trond Erik Anstensen

Name  
**KROKEN, TOMM-ESPEN**

Date  
**2022-03-21**

Identification

 KROKEN, TOMM-ESPEN

Name  
**Daidsen, Desirée**

Date  
**2022-03-21**

Identification

 Daidsen, Desirée

Name  
**Bakk, Kjetil Fredrik**

Date  
**2022-03-21**

Identification

 Bakk, Kjetil Fredrik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til vedlikehold, rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Husleie fakturert	24 000	24 000
Fellesutgifter fakturert	3 207 600	3 142 800
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>3 231 600</b>	<b>3 166 800</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Kabel TV	381 348	362 163
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>381 348</b>	<b>362 163</b>



## Note 4 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	22 560	21 996
Redusert sats 3.termin 2020	0	-6 240
Styre- og møtehonorer	160 000	156 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>182 560</b>	<b>171 756</b>

Huseierlaget har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjønt med at foretakets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 5 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	11 065	10 688
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>11 065</b>	<b>10 688</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 6 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	13 406	0
Teknisk honorar	102 913	203 074
<b>Sum andre honorar</b>	<b>116 320</b>	<b>203 074</b>

## Note 7 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløpsavgift	15 588	14 701
Renovasjonsavgift	4 683	4 149
Vannavgift	11 530	10 082
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>31 801</b>	<b>28 932</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	2021	2020
Containerleie/tømming	43 668	56 950
Kabel-tv/internett	380 496	362 043
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	623
Skadedyrutryddelse	41 540	40 185
Snøbrøyting og strøing	56 633	53 098
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>522 337</b>	<b>512 899</b>

## Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Datakommunikasjon	11 309	7 594
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	24 708	24 294
Ikke fradragsberettigede gaver	0	2 333
IT kostnader	2 409	2 073
Porto	5 758	5 662
Trykksaker, kopiering	861	1 083
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>45 046</b>	<b>43 038</b>

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Annet rep. og vedlikehold	125	0
Drenering	3 884 152	3 801 837
Egenandel forsikring	20 000	0
Elektrikerarbeid	58 200	256 250
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	20 361
Rørleggerarbeid	6 318	0
Sports-/lekeplasser	7 513	7 513
Vedlikehold og rep. bygning	383 864	328 676
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>4 360 172</b>	<b>4 414 637</b>

**Note 11 Andre kostnader**

	2021	2020
Andre kostnader	0	-85
Bank og kortgebyr	10 424	10 719
Øre-/kroneavrunding	3	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>10 427</b>	<b>10 633</b>

**Note 12 Finansinntekter**

	2021	2020
Renteinntekter av bankinnskudd	453	2 293
Renter kundefordringer	587	711
Utbytte Gjensidige	94 329	92 296
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>95 369</b>	<b>95 300</b>

**Note 13 Finanskostnad**

	2021	2020
Rentekostnader Handelsbanken 35248	696 977	551 870
Rentekostnader lån	0	205 485
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>696 977</b>	<b>757 355</b>

**Note 14 Kortsiktige fordringer**

	2021	2020
Kundefordringer	-26 446	-704
Kunderestanse	40 656	19 619
<b>Kundefordringer</b>	<b>14 210</b>	<b>18 915</b>
Andre fordringer	0	7 500
Andre periodiseringer	14 013	13 513
Periodisering kabel TV	66 363	62 981
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>80 376</b>	<b>83 995</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>94 586</b>	<b>102 910</b>

**Note 15 Kontanter og bankinnskudd**

	2021	2020
Bankinnskudd Nordea 70536	350 876	4 135 881
Bankinnskudd skattetrekk	1	1
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>350 877</b>	<b>4 135 881</b>



## Note 16 Egenkapital

	2021	2020
Egenkapital	3 006 366	3 006 366
Annen egenkapital/udekket tap	-22 459 708	-22 459 708
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-19 453 342</b>	<b>-19 453 342</b>
Årets resultat	-3 101 627	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-22 554 969</b>	<b>-19 453 342</b>

Foretaket har negativ egenkapital. Huseierlaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at foretaket har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

## Note 17 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån Handelsbanken 35248	22 862 014	23 532 341
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 862 014</b>	<b>23 532 341</b>

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats 3,35 % fra 2022 og betales over 12 terminer i året.. Lånet løper til 2045. Kr. 19 230 265 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

## Note 18 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	16 246	5 276
Avsatt revisorhonorar	0	10 688
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>16 246</b>	<b>15 964</b>



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Undelstad Huseierlag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Undelstad Huseierlags årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 101 627. Årsregnskapet 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.

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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: LHM4-P3PLP-Q7W14-EEGD2-8SKBT-E478P



Revisors beretning 2021 for Undelstad Huseierlag

*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, 21.03.22  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: LHM4-P3PLP-Q7W14-EEGD2-8SKBT-E478P



# 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."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-21 14:42:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LHM4-P3PLP-Q7W14-EEGD2-8SKBT-E478P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>