



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 311 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 137 698	1 157 573
Sum inntekter		1 137 698	1 157 573
Kostnader			
Annen driftskostnad		870 414	1 611 906
Sum kostnader		870 414	1 611 906
Driftsresultat		267 284	-454 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 692	74 705
Sum finansinntekter		139 692	74 705
Annen finanskostnad		138 822	154 090
Sum finanskostnader		138 822	154 090
Netto finans		870	-79 385
Ordinært resultat før skattekostnad		268 154	-533 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		268 154	-533 718
Årsresultat		268 154	-533 718
Totalresultat		268 154	-533 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 154	-533 718
Sum overføringer og disponeringer		268 154	-533 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			4 308 095
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 308 095
Sum anleggsmidler		0	4 308 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141 143	
Andre fordringer		72 587	65 305
Sum fordringer		213 730	65 305
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 514	478 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 514	478 862
Sum omløpsmidler		639 244	544 168
SUM EIENDELER		639 244	4 852 263

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			286 219
Udekket tap		3 659 731	
Sum opptjent egenkapital		-3 659 731	286 219
Sum egenkapital		-3 659 731	286 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 214 103	4 308 095
Sum annen langsiktig gjeld		4 214 103	4 308 095
Sum langsiktig gjeld		4 214 103	4 308 095
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		797	753
Leverandørgjeld		28 492	254 526
Annen kortsiktig gjeld		55 583	2 670
Sum kortsiktig gjeld		84 871	257 949
Sum gjeld		4 298 974	4 566 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 244	4 852 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329065

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 311 158
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 137 698	1 157 573
Sum inntekter		1 137 698	1 157 573
Kostnader			
Annen driftskostnad		870 414	1 611 906
Sum kostnader		870 414	1 611 906
Driftsresultat		267 284	-454 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 692	74 705
Sum finansinntekter		139 692	74 705
Annen finanskostnad		138 822	154 090
Sum finanskostnader		138 822	154 090
Netto finans		870	-79 385
Ordinært resultat før skattekostnad		268 154	-533 718
Ordinært resultat etter skattekostnad		268 154	-533 718
Årsresultat		268 154	-533 718
Totalresultat		268 154	-533 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 154	-533 718
Sum overføringer og disponeringer		268 154	-533 718



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			4 308 095
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 308 095
Sum anleggsmidler		0	4 308 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141 143	
Andre fordringer		72 587	65 305
Sum fordringer		213 730	65 305
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 514	478 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 514	478 862
Sum omløpsmidler		639 244	544 168
SUM EIENDELER		639 244	4 852 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			286 219



Udekket tap	3 659 731	
Sum opptjent egenkapital	-3 659 731	286 219
Sum egenkapital	-3 659 731	286 219
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 214 103	4 308 095
Sum annen langsiktig gjeld	4 214 103	4 308 095
Sum langsiktig gjeld	4 214 103	4 308 095
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	797	753
Leverandørgjeld	28 492	254 526
Annen kortsiktig gjeld	55 583	2 670
Sum kortsiktig gjeld	84 871	257 949
Sum gjeld	4 298 974	4 566 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	639 244	4 852 263



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Uranienborgveien 11 A Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 5827





Velkommen til årsmøte i Uranienborgveien 11 A 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. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgveien 11 A Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gørild Mauseth og Harald Martin Thiis-Evensen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5827 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Hyllene
Inger, 54 år. Har hatt leilighet i U11A siden 2016. Varamedlem i perioden 2018 og Styreleder siden 2019.
Opptatt at gården vedlikeholdes på en økonomisk og strukturert måte. At gårdens beboere trives og har et godt forhold til sine naboer.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erika Digerud
Erika 56 år, kjøpte leilighet i U11a i 2014 og har bodd her siden.
Har vært i styret siden 2014, første år som vara, siden som styremedlem.
Engasjerer meg stort i gårdens ve og vel og er opptatt av at de som bor her skal trives, at det er rent, pent og ryddig.
Vanner blomster, kontroll på rengjøring, fakturakontroll, god kontakt og samarbeid med leverandører som vaktmester, parkering etc og følger med på og er nøye med om leverandører leverer i henhold til avtalen, Jeg er stor sett alltid tilstede under nødvendige befaringer, da jeg bor i gården og har mulighet til å være tilstede på dagtid.
Ellers utføres styrejobb som fortløpende dukker opp, samt innhenting av nye tilbud på flere leverandører på arbeid som må gjøres for sameiet.
Mener jeg gjør en bra jobb for sameiet og ønsker å fortsette som styremedlem.
- Harald Martin Thiis-Evensen



Jeg har erfaring fra to styrer i sameier tidligere. Sitter i styret i nabobygården Uranienborgveien 11 bcd i dag. Stiller om det blir behov for nytt styremedlem og vil gjerne bidra til god forvaltning av bygården.

Jeg har eid leiligheten i et år. Det er min datter som bor i leiligheten.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haakon Himle Skandsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Hyllene	Uranienborgveien 11 A
Styremedlem	Erika Digerud	Uranienborgveien 11 A
Styremedlem	Leon Arne Hanssen	Uranienborgveien 11 A
Varamedlem	Claus Hygen	Behrens' Gate 4

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Uranienborgveien 11 A Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989311158, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Uranienborgveien 11 A

Gårds- og bruksnummer:

214 396

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

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt jevnlig dialog på mail og telefon, befaringer og møter med leverandører. Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm. Brann, heis, ventilasjon, vaktmester og renhold.

Det ble i perioden avholdt ett ordinært Årsmøte.

Det har kun blitt utført nødvendig og påkrevd vedlikehold i perioden. Se oversikt over planlagte arbeider for inneværende år under informasjon om drift.



Dugnad

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2021, men vi har planlagt å gjennomføre dugnad mandag 9. mai, fra kl 17:00 – ca 20:00.

Aktiviteter som feiing og spyling utenfor, stell av plen og trapp, planting av blomster kan være aktuelle. Kom gjerne med forslag – hva synes *DU* bør gjøres?

Økonomi

Det ble i et ekstraordinært Årsmøte i 2020 vedtatt å redusere Felleskostnadene med 10%. Styret så det nødvendig å øke Felleskostnadene med 20% i 2022, dette pga økte kostnader for varer og tjenester, samt behov for å bygge opp en buffer for nødvendig vedlikehold.

Innføring av IN ordning/Adminstrasjonsavtale for innfrielse av andel fellesgjeld

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Se for øvrig Resultatregnskap/Budsjett.

Diverse

Videre ser Styret at det er mange som hensetter søppel/gjenstander/møbler i fellesarealet. Dette kan være inventar etter utflytting el andre ting. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at dette ikke skjer. Dette blir en vesentlig utgift for sameiet, og kan resultere i økte felleskostnader. Styret minner om at alle som leier ut boligen må melde navn, telefon, mailadresse og leieperiode på leietaker til styret på mail; Uranienborgvn11a@styrerommet.no, alternativt registrere leietaker selv på Vibbo. Dette er i hht til Sameiets Vedtekter § 3-2 «Godkjenning av leier»

Det er viktig at alle takrenner renses for løv, og at vann kan flyte fritt ut av takrennene. Det samme gjelder for rens av avløpsrør i bakgård. Dette gjelder først og fremst leiligheter med takterrasse (4 etg), samt terrasse i bakgård (1 etg).

Vi minner om at alle arbeider som påvirker fasade, infrastruktur i leiligheten eller fellesarealer, skal det iht Vedtektene søkes styret om godkjenning i forkant av oppstart av arbeidene. Det er også viktig at synlige skader som oppdages i byggets fellesarealer, meldes uten opphold til Styret.

Det har vært noen tilfeller av vannlekkasje fra sluk i dusj. Det er derfor viktig at sluk renses jevnlig, slik at ikke dette skjer.

Styret har gjennomført en årlig branntest. Årlig kontroll av brannalarmanlegget samt kontroll av heisen er gjennomført.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.137.698.

Dette er kr 90.302 lavere enn budsjettet (kr 1.228.000) og skyldes det var ikke hensyntatt reduksjon av felleskostnader vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 870.414

Dette er lavere enn budsjettet (kr 1.012.050) og skyldes i hovedsak at ikke alt planlagt vedlikehold ble utført..

Resultat

Årets resultat på kr 268.154 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 554.373

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325.000 til større vedlikehold som omfatter balkonger, heis (slidedeler + heisrom), ventilasjon (service og rens), vegger i foajè.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Pga såpass stor økning i energikostnader i 2021, (budsjettert kr 120.000 – faktisk kostnad kr 232.836), ble det budsjettert med kr 250.000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 50.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uraniensborgveien 11 A Sameie.

Lån

Uraniensborgveien 11 A Sameie har annuitetslån med flytende rente i OBOS-banken. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 29 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 1. april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Uranienborgveien 11 A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LFFK6-07E6A-16P2M-XOHEI-YMGIC-1K2ZH



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	996 612	1 157 573	1 228 000	1 397 000
Andre inntekter	3	141 086	0	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		1 137 698	1 157 573	1 228 000	1 397 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 123	-6 913	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-60 408	-52 141	-60 000	-61 500
Konsulenthonorar	5	-6 219	-61 778	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-76 902	-893 777	-290 000	-325 000
Forsikringer		-46 296	-42 477	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	7	-179 323	-189 319	-200 000	-180 300
Energi/fyring		-232 836	-99 088	-120 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 034	-129 912	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	8	-128 275	-136 501	-136 050	-152 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-870 414	-1 611 906	-1 012 050	-1 180 150
DRIFTSRESULTAT		267 284	-454 333	215 950	216 850
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	139 692	74 705	30 000	0
Finanskostnader	10	-138 822	-154 090	-159 930	-385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		870	-79 385	-129 930	-385 000
ÅRSRESULTAT		268 154	-533 718	86 020	-168 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-533 718		
Reduksjon udekket tap		268 154	0		



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	4 308 095
SUM ANLEGGSMIDLER		0	4 308 095
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 489	7 017
Kundefordringer		141 143	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 255	57 235
Andre kortsiktige fordringer	11	2 843	1 053
Driftskonto OBOS-banken		163 462	217 378
Sparekonto OBOS-banken		262 052	261 485
SUM OMLØPSMIDLER		639 244	544 168
SUM EIENDELER		639 244	4 852 263
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	286 219
Udekket tap	12,13	-3 659 731	0
SUM EGENKAPITAL		-3 659 731	286 219
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 214 103	4 308 095
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 214 103	4 308 095
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 300	2 735
Leverandørgjeld		28 492	254 526
Påløpte renter		797	753
Annen kortsiktig gjeld	15	50 283	-65
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 871	257 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 244	4 852 263
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2022

Styret i Sameiet Uraniensborgveien 11 A

Inger Hyllene

Erika Digerud

Leon Arne Hanssen

**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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjefvordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	982 212
Parkering	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	996 612

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	48
Utfakturert reduksjon vedr utbedringer	141 038
SUM ANDRE INNTEKTER	141 086

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 123.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 219
SUM KONSULENTHONORAR	-6 219

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 742
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 346
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 289
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 902

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 578
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-72 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 323

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 088
Vaktmestertjenester	-63 073
Renhold ved firmaer	-44 581
Snørydding	-6 855
Andre fremmede tjenester	-6 653
Trykksaker	-765
Porto	-520
Kontingenter	-2 050



Bank- og kortgebyr	-2 690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 275

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	567
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Andre renteinntekter	138 822
SUM FINANSINNTEKTER	139 692

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 822
SUM FINANSKOSTNADER	-138 822

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto adm. avtale	2 843
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 843

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	286 218
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-4 214 103
Årets resultat	268 153
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 659 732

NOTE: 13**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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012 -3 024 303

Nedbetalt tidligere -1 283 792

Nedbetalt i år 93 992

-4 214 103**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 214 103**

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 100

Purregebyr -35

Påløpte kostnader - leverandørfakturaer -50 348

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -50 283



Annen informasjon om sameiet

Planlagt vedlikehold for 2022.

Balkonger	Utbedring av gulv/rekkverk (mur/maling)
Heis	Utskifting av slidedeler, utbedring av heisrom
Ventilasjon	Service og rens
Foajè	Puss og maling av vegger
Rørlegger	Flytting av hovedstoppekran. (Den er pr i dag plassert i en privat bod)
Rørlegger	Opprette avtale med «husrørlegger». Behov for vurdering av sluk/membran på bad.
Parkett	Behov for sliping og lakkering av parkett
Dør og trapp	Behov for utbedring av inngangsdør og (utvendig) trapp.

Styret

Styret kan kontaktes på epost: uraniensborgvn11a@styrommet.no, alternativt via kontaktinfo på sameiets hjemmeside, Vibbo <https://vibbo.no/uraniensborgveien-11-a/kontakter>

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Uraniensborgveien 11 A Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Det er 12 parkeringsplasser tilhørende sameiet. Disse eies i hovedsak av sameiets beboere, som har egne parkeringsplasser. Disse betales det en månedlig parkeringsleie for. Parkeringsplassene kan overdras. Det skal sendes melding til styret og forretningsfører ved overdragelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles etter eget ønske. Seksjonseier har ansvar for at skilt på postkasse er tilsvarende standard som for Postens Postkasseskilt (gratis ved melding om flytting). Det er lagt opp til at det er leilighetsnummer som er betegnelsen på ringetablå. Dersom noen ønsker navn eller annen info, må de henvende seg til Kaba Møller og selv betale for dette.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1329741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Uranienborgveien 11 A Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV/Internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon +47 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no / <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasadebelysning	Byttet til LED belysning
2019/2020	Rehabilitering av bakgård	Vegger, gulv, takrenner og nedløp
2017	Vedlikehold av fasade	
2015	Oppussing av fasade	
2014	Oppussing av inngangsparti	Nye fliser i trappen
2014	Nytt søppelstativ	
2012	Omlegging av tak	
2011	Brannsikringsarbeider	
2010	Soppsanering	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

Selskapsnummer: 5827 **Selskapsnavn:** Uranienborgveien 11 A Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gørild Mauseth og Harald Martin Thiis-Evensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Inger Hyllene

Styremedlem (1 skal velges)

Erika Digerud

Harald Martin Thiis-Evensen

Varamedlem (1 skal velges)

Haakon Himle Skandsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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