



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 584 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 510 486	1 359 738
Sum inntekter		1 510 486	1 359 738
Kostnader			
Lønnskostnad		117 232	117 533
Annen driftskostnad		1 235 351	1 152 900
Sum kostnader		1 352 582	1 270 433
Driftsresultat		157 904	89 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 004	803
Sum finansinntekter		1 004	803
Annen finanskostnad		28 431	34 503
Sum finanskostnader		28 431	34 503
Netto finans		-27 427	-33 700
Ordinært resultat før skattekostnad		130 477	55 605
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 477	55 605
Årsresultat		130 477	55 605
Totalresultat		130 477	55 605
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 477	55 605
Sum overføringer og disponeringer		130 477	55 605



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 555	67 132
Sum fordringer		43 555	67 132
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 176	263 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 176	263 191
Sum omløpsmidler		343 731	330 323
SUM EIENDELER		343 731	330 323

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		334 702	465 178
Sum opptjent egenkapital		-334 702	-465 178
Sum egenkapital		-334 702	-465 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		588 963	709 429
Sum annen langsiktig gjeld		588 963	709 429
Sum langsiktig gjeld		588 963	709 429
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124	187
Leverandørgjeld		21 203	78 142
Skyldige offentlige avgifter		4 504	3 801
Annen kortsiktig gjeld		63 639	3 943
Sum kortsiktig gjeld		89 470	86 073
Sum gjeld		678 433	795 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 731	330 323



Årsmøte 2021

Underhaugsveien11A og B Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 16. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Underhaugsveien11A og B Sameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt.

Møtet åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7094/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til vedtektsendringer
6. Valg av 2 medlemmer til valgkomité for ett år
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Underhaugsveien11A og B Sameie

Diderik Cappelen

Ajas Mellbye

Christian Skattum

Fredrik Vinnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Diderik Cappelen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 60 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 7094 Årsrapport til styrerommet.no 12.2.21.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Diderik Cappelen	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Ajas Mellbye	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Christian Skattum	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Fredrik Vinnes	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Mats Borgersen	
Varamedlem	Anne Karin Larsen	Underhaugsveien 11 A
Varamedlem	Friedrich Roth	Underhaugsveien 11 A

Valgkomiteen

Anne Karin Larsen	Underhaugsveien 11 A
Ajas Mellbye	Underhaugsveien 11 B

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Underhaugsveien 11 A og B Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Underhaugsveien 11 A og B Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997584422, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Underhaugsveien 11 A og B
Gårds- og bruksnummer: 214 /362

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Underhaugsveien 11 A og B Sameie har en deltidsansatt.

Sameiet etterstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har avholdt tre styremøter i tillegg til å holde løpende kontakt per mail. Styremøtene har foregått digitalt i henhold til myndighetenes krav til smittevern.

Heisene.

Heisene ser ut til å fungere bra. Det er meldt om få driftsstans sammenlignet med tidligere år. En styringsenhet ble byttet i heisen i A og det kan se ut til at dette har hjulpet på. Styret vil vurdere å bytte denne enheten også i B i samråd med Schindler AS.

Sentralvarmeanlegg.

Energibudsjettet for 2020 for varmtvann og oppvarming ser ut til å bli reddet av en svært lav energipris. Det har til tross for nyinstallasjonen forekommet driftsbrudd og en varmeveksler er blitt byttet. Dette medførte at vedlikeholdsbudsjettet ble overskredet.

Bakgården

Muren mot naboen i Bergslisens gate er ifølge en befaring med ingeniør, ikke i ferd med å rase. Det anbefales å fjerne syrinbusker i nederste del av muren som er vår, slik at røttene ikke sprenger ut. Dette er gjort og det vil bli lagt papp oppå for å unngå ettervekst til våren.

Brannbalkonger

Det ser ikke ut til at avflassing av maling på undersiden av brannbalkongene mot Bergslisens gate har øket. Styret vil foreta en befaring av brannbalkongene til våren (vårdugnaden) der vi sjekker tilstand opp mot bilder fra rapporten utarbeidet i 2015.

Økonomi.

Sameiet har fremdeles stram økonomi. Men styret anser at en husleieøkning på 2% vil gi et bærekraftig budsjett. Den vanskeligste posten å budsjettere er energi og dersom kulden fortsetter med tilhørende astronomiske strømpriser, kan det bli nødvendig med en økning av felleskostnadene.

Vannskaden.

Vannskaden i 202 skal være utbedret.

En ny vannlekkasje oppstod i kjelleren der det dryppet vann ned i fyrrommet fra taket. Ingen skader påvist i fyrrommet. Lekkasjen stammer fra et avløpsrør i leiligheten over fyrrommet. Sameiere bes holde øye med sine installasjoner.

HMS.

Norsk Brannvern har igjen sjekket alle leilighetene. Det er avdekket at svært mange brannslukkere er gått ut på dato. Sameiere pålegges å sørge for å ha godkjent brannslukker i sin leilighet. Det anbefales å ha både en skumbasert slukker og et



pulverapparat. Avtalen med Norsk Brannvermn er nå sagt opp da styret ikke anser tjenesten å stå i forhold til kostnaden. Styret vil selv sørge for vernerunde i forbindelse med dugnad.

Dugnad

Det ble ikke avholdt vårdugnad i år grunnet pandemien. Høstdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og storartet innsats og med gode rutiner for smittevern. Det bør nevnes at oppgang B knuste oppgang A i den avsluttende kubbturneringen. B ønsker A bedre lykke neste gang!

Orden og oppførsel

Det har forekommet en del sjenerende festing sommeren 2020. Dette gjelder i særlig grad utleieleilighetene viser det seg. Utleiere oppfordres til å informere leietakere om sameiets husordensregler.

Digital signering

Sameiere som enda ikke har gjort det, oppfordres til å registrere seg for digital signering. Dette gjør kontakten mellom styret og sameiere mye enklere.

Vibbo.no

Vibbo er en ny informasjon- og tjenesteportal for styret og beboere.

Du logger inn på Vibbo.no med telefonnummeret ditt og mottar en bekreftelseskode på SMS.

Alle beboere som logger seg inn på Vibbo kan redigere sin egen kontaktinformasjon under Min profil, som du får opp ved å trykke på navnet ditt øverst til høyre på siden. Her kan også beboerne gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS som forretningsfører.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 510 486.

Dette er kr 10 486 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra vaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 352 582.

Dette er kr 43 918 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for fyring enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 130 477 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (se note 15).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 254 261.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn det var for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 055. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Underhaugsveien 11A og B Sameie.

Lån

Underhaugsveien 11 A og B Sameie har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Underhaugsveien 11 A og B Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Underhaugsveien 11 A og B Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ^{12 av 25} Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Underhaugsveien 11 A og B Sameie



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.

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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 396	1 359 678	1 500 000	1 530 000
Andre inntekter	3	10 090	60	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 510 486	1 359 738	1 500 000	1 530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 232	-57 533	-65 500	-65 600
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 031	-4 405	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-92 370	-89 768	-92 000	-91 563
Konsulenthonorar	7	-28 919	-75 431	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-308 259	-145 564	-225 000	-148 476
Forsikringer		-137 131	-124 593	-137 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-235 505	-219 743	-237 000	-237 200
Energi/fyring	10	-203 805	-280 337	-320 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 646	-148 275	-180 000	-151 241
Andre driftskostnader	11	-53 684	-64 784	-59 000	-66 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 352 582	-1 270 433	-1 396 500	-1 316 160
DRIFTSRESULTAT		157 904	89 305	103 500	213 840
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 004	803	0	0
Finanskostnader	13	-28 431	-34 503	-31 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 427	-33 700	-31 000	-22 000
ÅRSRESULTAT		130 477	55 605	72 500	191 840
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		130 477	55 605		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		168	5 597
Forskuddsførte kostnader		43 387	61 535
Driftskonto OBOS-banken		97 519	110 849
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 257	2 257
Sparekonto OBOS-banken		200 400	150 085
SUM OMLØPSMIDLER		343 731	330 323
<hr/>			
SUM EIENDELER		343 731	330 323
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-334 702	-465 178
SUM EGENKAPITAL		-334 702	-465 178
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	588 963	709 429
SUM LANGSIKTIG GJELD		588 963	709 429
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 546	0
Leverandørgjeld		21 203	78 142
Skyldige offentlige avgifter	16	4 504	3 801
Påløpte renter		124	187
Annen kortsiktig gjeld	17	48 093	3 943
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 470	86 073
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 731	330 323
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 05.02.21

Styret i Underhaugsveien 11 A og B Sameie

Diderik Cappelen/s/ Ajas Mellbye/s/ Christian Skattum/s/

Fredrik Vinnes/s/ Mats Borgersen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 442 436
Internett	57 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 500 396

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	9 900
Korrigeringer på reskontro	190
SUM ANDRE INNETEKTER	10 090

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 657
Påløpte feriepenger	-3 943
Arbeidsgiveravgift	-14 164
Yrkesskadeforsikring	-468
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 232

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 031.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 638
SUM KONSULENTHONORAR	-28 919

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-16 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 235
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-136 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 620
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 782
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 259

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-145 407
Feieavgift	-8 204
Renovasjonsavgift	-81 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 505

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 188
Strøm oljefyr el.bereder	-175 617
SUM ENERGI / FYRING	-203 805

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 150
Skadedyrarbeid	-7 155
Lyskilder	-714
Renhold ved firmaer	-33 750



Trykksaker	-1 304
Andre kontorkostnader	-130
Telefon, annet	-1 555
Porto	-1 949
Bankgebyr	-2 978
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 684

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	80
Renter av sparekonto i OBOS-banken	315
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
SUM FINANSINTEKTER	1 004

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 413
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 018
SUM FINANSKOSTNADER	-28 431

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-500 000
Nedbetalt tidligere	84 466
Nedbetalt i år	44 703
	-370 831

**OBOS LÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-700 000	
Nedbetalt tidligere	406 105	
Nedbetalt i år	75 763	
		-218 132
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-588 963

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 257
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 247
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 504

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 943
Påløpte kostnader	-39 150
Avsatt styrehonorar	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 093



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Underhaugsveien 11 A og B Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Åge Risdal.

Renhold

Sameiet har avtale med Dabrowska om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 865942. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Sak 5

Forslag til vedtektsendringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2 (3) om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 6

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for ett år

Forslag fremmet av: Valgkomitéen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ajas Mellbye og Anne Karin Larsen er foreslått.

Forslag til vedtak

Valgt



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Underhaugsveien 11A og B Sameie

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller:

A) Valg av leder for 2 år Diderik Cappelen Underhaugsveien 11B

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år Anne Karin Larsen Underhaugsveien 11 A

Annik Falch Underhaugsveien 11 A

Fredrik Vinnes Underhaugsveien 11 B

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år Ajas Mellbye Underhaugsveien 11 A

Friedrich Roth Underhaugsveien 11 A

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité Ajas Mellbye Underhaugsveien 11 B

for 1 år Anne Karin Larsen Underhaugsveien 11 A

Valgkomiteen for Sameie Underhaugsveien 11A og B

29.01.2021

Anne Karin Larsen

Ajas Melbye

Informasjon om valget

Styret velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Diderik Cappelen

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anne Karin Larsen
- Annik Falch
- Fredrik Vinnes

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:



- Ajas Mellbye
- Friedrich Roth



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.