



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 15.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 301	1 137 698
Sum inntekter		1 417 301	1 137 698
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		1 102 287	870 414
Sum kostnader		1 159 337	870 414
Driftsresultat		257 964	267 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 950	139 692
Sum finansinntekter		2 950	139 692
Annen finanskostnad		182 603	138 822
Sum finanskostnader		182 603	138 822
Netto finans		-179 653	870
Ordinært resultat før skattekostnad		78 311	268 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 311	268 154
Årsresultat		78 311	268 154
Totalresultat		78 311	268 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 311	268 154
Sum overføringer og disponeringer		78 311	268 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		141 108	141 143
Andre fordringer		74 957	72 587
Sum fordringer		216 065	213 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 371	425 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		413 371	425 514
Sum omløpsmidler		629 435	639 244
SUM EIENDELER		629 435	639 244

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 581 419	3 659 731
Sum opptjent egenkapital		-3 581 419	-3 659 731
Sum egenkapital		-3 581 419	-3 659 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 128 738	4 214 103
Sum annen langsiktig gjeld		4 128 738	4 214 103
Sum langsiktig gjeld		4 128 738	4 214 103
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 290	797
Leverandørgjeld		54 919	28 492
Annen kortsiktig gjeld		25 908	55 583
Sum kortsiktig gjeld		82 117	84 871
Sum gjeld		4 210 855	4 298 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 435	639 244



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467206

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 301	1 137 698
Sum inntekter		1 417 301	1 137 698
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		1 102 287	870 414
Sum kostnader		1 159 337	870 414
Driftsresultat		257 964	267 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 950	139 692
Sum finansinntekter		2 950	139 692
Annen finanskostnad		182 603	138 822
Sum finanskostnader		182 603	138 822
Netto finans		-179 653	870
Ordinært resultat før skattekostnad		78 311	268 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 311	268 154
Årsresultat		78 311	268 154
Totalresultat		78 311	268 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 311	268 154
Sum overføringer og disponeringer		78 311	268 154



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		141 108	141 143
Andre fordringer		74 957	72 587
Sum fordringer		216 065	213 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 371	425 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		413 371	425 514
Sum omløpsmidler		629 435	639 244
SUM EIENDELER		629 435	639 244
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 581 419	3 659 731
Sum opptjent egenkapital		-3 581 419	-3 659 731



Sum egenkapital	-3 581 419	-3 659 731
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 128 738	4 214 103
Sum annen langsiktig gjeld	4 128 738	4 214 103
Sum langsiktig gjeld	4 128 738	4 214 103
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 290	797
Leverandørgjeld	54 919	28 492
Annen kortsiktig gjeld	25 908	55 583
Sum kortsiktig gjeld	82 117	84 871
Sum gjeld	4 210 855	4 298 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	629 435	639 244



Organisasjonsnr: 989 311 158
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Uranienborgveien 11 A Sameie

25. mai 2023

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.

Dato for årsmøtet:

25. mai 2023 kl. 17:30, Thon Hotell Slottsparken, Wergelandsveien 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Fjerning av næringsseksjonen fra kostnader knyttet til ventilasjon
6. Avklaring av om strøm til TV/internett boks er fjernet fra næringsseksjonens strømskap

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgveien 11 A Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

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 med regnskap_Rev_2.pdf
- 2. U11A-Tiltak-og vedlikeholdsplan_vedlegg Årsmøte 2023.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000,-

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Hyllene

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Martin Thiis-Evensen
- Leon Arne Hanssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haakon Himle Skandsen

Sak 5

Fjerning av næringsseksjonen fra kostnader knyttet til ventilasjon

Forslag fremmet av:

Bodil Engejordet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i 2022 avklart at næringsseksjonen ikke er tilknyttet ventilasjonsanlegget for boligseksjonene.

Forslag til vedtak

Næringsseksjonen er ikke knyttet til og skal ikke belastes kostnader knyttet til ventilasjonen for boligseksjonen.



Sak 6

Avklaring av om strøm til TV/internett boks er fjernet fra næringsseksjonens strømskap

Forslag fremmet av:

Bodil Engejordet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble avklart i 2022 at strømforsyningen til TV/internettboksen tas fra strømmåleren til næringsseksjonen. Næringsseksjonen er ikke koblet på dette anlegget og det ble inngått enighet om at denne kursen flyttes til strømmåler for sameiet.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslag til vedtak fra Bodil Engejordet/Peninsula.

Forslag til vedtak

Hvis ikke allerede utført så flyttes kursen for TV/internettboksen til sameiets strømmåler snarlig. Det skal måles og beregnes hvor mye strøm næringsseksjonen har betalt på vegne av sameiet i perioden fra 2006 og frem til nå. Strøm som næringsseksjonen har betalt på vegne av boligseksjoner tilbakebetales



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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
Styremedlem	Harald Martin Thiis-Evensen	Uranienborgveien 11 A
Varamedlem	Haakon Himle Skandsen	Uranienborgveien 11 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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

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 Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- I perioden 2022-2023 har det blitt avholdt 5 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Vedtak om økning av felleskostnader fra mars 2022 (20% felleskostnader, 50% parkeringsavgift)
- Større vedlikeholdsprosjekter
 - Rens av ventilasjonskanaler i 30 av 31 boenheter
 - Asfaltering av fellesarealer. Da nabogårdene (9-11) skulle utbedre og asfaltere hos seg, var det hensiktsmessig at det ble gjort samtidig hos oss. Vi deler en del av fellesarealet, og kostnadene ble derfor fordelt ut fra dette. Fjerning av eksisterende asfalt + grunnarbeider ble en del dyrere enn estimert, dette pga at asfalten som ble fjernet var dobbelt så tykk som antatt. Dette førte videre til økte kostnader til grunnarbeid og bortkjøring av avfall.
- Endring av bankavtale fra OBOS til Handelsbanken
 - Redusert renten fra 6,140% til 5,430%, effektiv rente. Renten er gjeldende pr 15.05.2023.
- Dugnad ble gjennomført 9. mai 2022. Det ble feiet og spylt utvendig, samt vasket på flere overflater innvendig.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
Se vedlagte tiltaksplan for utførte og planlagte tiltak/utbedringer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 547.318.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til større vedlikehold som omfatter Asfaltering er ikke betalt enda (ikke mottatt faktura). Utbedring av terrasser og balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uraniensborgveien 11 A Sameie.

Lån

Uraniensborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Vi har benyttet bank og forsikringsmegler ProFinans, og byttet fra OBOS banken (6,140%) til Handelsbanken (5,430%). Renten er gjeldende pr 15.05.2023.

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 2023.

Kvartalsvis økning i felleskostnadene (finanskostnadene), skyldes at ved renteøkning/rentenedgang vil felleskostnader for de neste to månedene være lik den opprinnelige, men ved kvartalslutt kommer en ny avregning, som da vil være høyere ved renteøkning, og lavere ved rentenedgang.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perinco Dokumentnøkkel: 3LPYP-DF8Q1-BCQ24L-ETEMVE-51F8I-J4H4J



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-01 08:17:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3LPYP-DF801-8CQ2HL-ETEMVE-51F8I-JAHLJ

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/validator>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 301	996 612	1 397 000	1 481 000
Andre inntekter		0	141 086	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 417 301	1 137 698	1 397 000	1 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	0	0	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	0	0	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 194	-8 123	-6 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-62 160	-60 408	-61 500	-65 000
Konsulenthonorar	6	-32 708	-6 219	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-251 101	-76 902	-325 000	-200 000
Forsikringer		-49 314	-46 296	-50 000	-55 000
Kommunale avgifter	8	-157 587	-179 323	-180 300	-260 000
Energi/fyring		-216 067	-232 836	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 135	-132 034	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-180 022	-128 275	-152 350	-142 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 159 337	-870 414	-1 180 150	-1 162 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		257 964	267 284	216 850	318 100
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		257 964	267 284	216 850	318 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 950	139 692	0	0
Finanskostnader	11	-182 603	-138 822	-385 000	-234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-179 653	870	-385 000	-234 000
ÅRSRESULTAT		78 311	268 154	-168 150	84 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	268 154		
Til annen egenkapital		78 311	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		355	9 489
Kundefordringer		141 108	141 143
Forskuddsbetalte kostnader		68 197	60 255
Andre kortsiktige fordringer	12	6 405	2 843
Driftskonto OBOS-banken		149 125	163 462
Sparekonto OBOS-banken		264 246	262 052
SUM OMLØPSMIDLER		629 435	639 244
SUM EIENDELER		629 435	639 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13. 14	-3 581 419	-3 659 731
SUM EGENKAPITAL		-3 581 419	-3 659 731
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 128 738	4 214 103
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 128 738	4 214 103
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 908	5 300
Leverandørgjeld		54 918	28 492
Påløpte renter		1 290	797
Annen kortsiktig gjeld		0	50 283
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 117	84 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 435	639 244
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2023

Styret i Sameiet Uraniensborgveien 11 A

Inger Hyllene

Erika Digerud

Leon Arne Hanssen

Harald Martin Thiis-Evensen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

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 felleslans 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 skjevfordelt. 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	1 129 533
Lånekostnad 1	250 251
Parkering	19 800
Reg.IN light lån 1	17 717
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 417 301

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 273, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 194.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 270
SUM KONSULENTHONORAR	-32 708

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 609
Drift/vedlikehold elektro	-4 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 906
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 008
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 113
Kostnader dugnader	-1 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-251 101

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-84 117
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-73 256
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 587

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-103 565
Renhold ved firmaer	-47 401
Snørydding	-9 981
Andre fremmede tjenester	-7 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 273
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-180 022

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 194
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	466
SUM FINANSINNTEKTER	2 950

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 603
SUM FINANSKOSTNADER	-182 603

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	6 405
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 405

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 584 419
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 584 419

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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. opptaket 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. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012	-3 024 303
Nedbetalt tidligere	-1 189 800
Nedbetalt i år	85 365
	-4 128 738
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 128 738



Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering (se også vedlikehold-/tiltaksplan)

2022	Asfaltering	Fjerning av gammel asfalt + grunnarbeider
2022	Skifting av større slidedeler i heis	
2022	Rens av ventilasjonskanaler	Innvendig i leiligheten
	Fasadebelysning	
2019	Rehabilitering bakgård	
2015	Oppussing av fasade	
2014 - 2014	Oppussing av inngangsparti	med nye fliser i trappen
2014 - 2014	Nytt søppelstativ	
2011	Brannsikringsarbeider	
2010	Soppsanering	



URANIENBORGVEIEN 11A

VEDLIKEHOLDSPLAN
Revidert: 27.04.2023

Forespørsler/aktivitet i gang	
Skal utbedres	

Punkt/sted	Område	Hva/hvor	Prioritet	Problem	Status
Trappetrinn hovedtrapp	Utvendig	Bygning	3	Del i to faser. Reparerer trappetrinn	
Granittbautaer eventuelt sittehøyde (Gjenbruk)	Utvendig	Bygning	2	Plassere "granittbautaer" på hver side av trappen.	
Balkonger	Utvendig	Bygning		Pusskader, gulv/membran/blikk (under balkong), rekkverkfeste (Pris kun for Gørlis leilighet)	
Vinduer	Utvendig	Bygning	2	Hengsel ødelagt, pakninger, setningskader	
Yttervegg terrasse loftsleilighet (panel, beslag, div)	Utvendig	Bygning		Panel og beslag. Gjøre om vinduet til "fastvindu", montere beslag, luftenbeslag på dør. Maling	
Takrenner takterrasser	Utvendig	Bygning	1	Seksjoner med takterrasser (Seksjon 25, 31 og 32 + bakgård) (Rens, vedlikehold)	
Sluk i bakgård	Utvendig	Bygning		Må finne det andre sluket (nærmest døren) (Vaktmester vet hvor sluk er?)	Kun sjekket sluk lengst fra døren (Leon)
Plantebed og hekk nærmest Uranienborgveien	Utvendig	Utearealer	3	Vurdere å bytte tuja i innkjørsel. Forespørre vaktmester/gartner kostnad ved klipping av tuja mot Uranienborgveien.	
Skilting for servicebiler	Utvendig	Utearealer		Lage stiptelt felt for servicebiler ved siden av	
Vegger i sjaktbunn	Innvendig	Heis		Avflassing av puss	
Branncelle	Innvendig	Heis		Åpning mellom (tavle)styrerom og heissjakt	
Granitt i heis	Innvendig	Heis		Bør behandles	
Brannventilasjon	Innvendig	Ventilasjon		Serviceavtale mangler	
Ventilasjonskanaler	Innvendig	Ventilasjon		Hva med felles kanaler i ganger og kjeller?	
Luftspjeld i felleskorridor, alle etasjer	Innvendig	Ventilasjon	1	Kald trekk vinterstid (Sette på lister eller tape)	
Vifte på tak (Komfortventilasjon)	Innvendig	Ventilasjon	2	Støy, service (bytte vifte? - for dyrt med service)	
Kjøkkenventilatorer med motor	Innvendig	Ventilasjon	1	Kan skape problemer med matlukt i andres leiligheter	
Hovedstoppekran	Innvendig	Rør	2	Er plassert i privat bod, uheldig (bør flyttes)	
Sluk i bad i leilighetene	Innvendig	Rør	1	Mistanke om at slukring mangler (membran, jording)	
Fuktmåling kjellergulv og -vegger	Innvendig	Kjeller bygningsmessig		OBOS har målt, ok nivå	
Oppussing av vegger (puss) i kjeller	Innvendig	Kjeller bygningsmessig		Seksjonseiere fjerner løs puss i egen bod, før støvbinding)	
Avtrekksventil	Innvendig	Kjeller bygningsmessig	1	Bod nr 26 + 2 (Sjekk om det er flere)	
Friskluft inn	Innvendig	Kjeller bygningsmessig	1	Mangler / stengt	
Oppbevaring i kjellerbod	Innvendig	Kjeller bygningsmessig	2	Hva og hvordan ting oppbevares (fuktighet, mugg, skadedyr) Brannfarlig, plassering (madrass på gulv), mat, organisk materiale ikke plassere ting rett på gulv.	
Oppussing av vegger (puss)	Fellesarealer	Maling	2	Tilbud pr m2, utbedres 2023	
Gulvfliser i vestibyle	Fellesarealer			Flekker etter søl, maling e.l.l.	
Postkassemerking	Fellesarealer		1	Ref Husordensregler skal alle postkasser merkes med like skilt	
Musikk vestibyle	Fellesarealer				
Kunst vestibyle	Fellesarealer				
Hovedytterdør	Fellesarealer			Bør behandles, pusses og males	
Lamper	Fellesarealer			Må vaskes/støvsuges	
Speil øverste repos	Fellesarealer			Mangler	
Oversikt over leietakere	Diverse			Informasjon fra seksjonseiere, ref Vedtekter	
Oversikt over H-nr	Diverse		2	Legges inn i Vibboinformasjon (bestille H-nummer til de som er feil)	
Leie lukket container	Fellesarealer	Avfall	3	Leie container til vårdugnad for seksjonseiere	
Oppmerking av p-plasser	Fellesarealer	Parkeringsplass		Oppmerking av p-plasser	
Vurdere nytt adgangssystem	Fellesarealer	Ytterdør		Adgangssystemet er gammelt, vurdere å bytte til Defigo (el. lign.)	
Parkeringselskap, P-service	Fellesarealer	Parkeringsplass		Bytte parkeringselskap	
Forsikringselskap	Felleskostnader			Vurdere å bytte forsikringselskap (forskjellige tilbud vurdert, ikke gunstig å bytte pr dd.)	
Lys nede på venstre side utenfor inngang	Utvendig	Venstre lys, nede ved inngangsdør		Utbedres av elektriker	
Vurdere hva som skal gjøres med plenen ved trappen	Utvendig			Fjerne plen (ødelegges hvert år pga brøyting), belegningsstein	
Gartner	Utvendig	Blomster i kasser		Gjødsling og flytting av en stk plante	

Vedlegg 2

20 av 22U11A-Tiltak-og vedlikeholdsplan_vedlegg Årsmøte 2023.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.