



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 319 007	2 104 260
Sum inntekter		2 319 007	2 104 260
Kostnader			
Lønnskostnad		96 604	86 054
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 940	12 466
Annen driftskostnad		1 727 411	1 861 411
Sum kostnader		1 853 955	1 959 931
Driftsresultat		465 052	144 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 420	30 890
Sum finansinntekter		40 420	30 890
Annen finanskostnad		206 182	153 011
Sum finanskostnader		206 182	153 011
Netto finans		-165 762	-122 121
Resultat før skattekostnad		299 289	22 208
Årsresultat		299 289	22 208
Totalresultat		299 289	22 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 289	22 208
Sum overføringer og disponeringer		299 289	22 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 422	105 392
Sum varige driftsmidler		98 422	105 392
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		98 422	105 392
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 033	71 355
Sum fordringer		54 033	71 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		717 459	592 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		717 459	592 069
Sum omløpsmidler		771 492	663 424
SUM EIENDELER		869 914	768 816

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 345 596	2 644 885
Sum opptjent egenkapital		-2 345 596	-2 644 885
Sum egenkapital		-2 345 596	-2 644 885
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 059 825	3 280 793
Sum annen langsiktig gjeld		3 059 825	3 280 793
Sum langsiktig gjeld		3 059 825	3 280 793
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 285	1 034
Leverandørgjeld		74 153	88 377
Skyldige offentlige avgifter			480
Annen kortsiktig gjeld		44 247	43 018
Sum kortsiktig gjeld		155 685	132 909
Sum gjeld		3 215 510	3 413 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		869 914	768 816



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483088

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 320 860
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 319 007	2 104 260
Sum inntekter		2 319 007	2 104 260
Kostnader			
Lønnskostnad		96 604	86 054
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 940	12 466
Annen driftskostnad		1 727 411	1 861 411
Sum kostnader		1 853 955	1 959 931
Driftsresultat		465 052	144 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 420	30 890
Sum finansinntekter		40 420	30 890
Annen finanskostnad		206 182	153 011
Sum finanskostnader		206 182	153 011
Netto finans		-165 762	-122 121
Resultat før skattekostnad		299 289	22 208
Årsresultat		299 289	22 208
Totalresultat		299 289	22 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		299 289	22 208
Sum overføringer og disponeringer		299 289	22 208



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		98 422	105 392
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		98 422	105 392
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		54 033	71 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		717 459	592 069
Sum omløpsmidler		771 492	663 424
SUM EIENDELER		869 914	768 816
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 345 596	2 644 885
Sum opptjent egenkapital	-2 345 596	-2 644 885
Sum egenkapital	-2 345 596	-2 644 885
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 059 825	3 280 793
Sum annen langsiktig gjeld	3 059 825	3 280 793
Sum langsiktig gjeld	3 059 825	3 280 793
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 285	1 034
Leverandørgjeld	74 153	88 377
Skyldige offentlige avgifter		480
Annen kortsiktig gjeld	44 247	43 018
Sum kortsiktig gjeld	155 685	132 909
Sum gjeld	3 215 510	3 413 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	869 914	768 816



Organisasjonsnr: 982 320 860
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7045

Sameiet Uranienborgveien 13



Velkommen til årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 13

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:

15. april 2024 kl. 18:00, Krypten (kappelet) .

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7045 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Bråten	Kjelsåsveien 129 C
Styremedlem	Linda Martinsen Elvestad	Uranienborgveien 13
Styremedlem	Cathrine Thøgersen Pettersen	Uranienborgveien 13
Varamedlem	Amanda Borge	Uranienborgveien 13
Varamedlem	Jan Lauritsen	Uranienborgveien 13

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 Sameiet Uranienborgveien 13

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Uranienborgveien 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982320860, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 399

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

Sameiet Uranienborgveien 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

**Styret arbeid:**

- To felles dugnader i sameiet, med godt oppmøte fra seksjonseiere/leietagere.
- Sommerfest i bakgården.
- Nytt calling system, Tuchcom
- Utallige dugnader på egenhånd ute i bakgården.
- Bygget platting
- Bygget blomsterkasser.
- Bygget blomsterkasse med sitte mulighet.
- Kjøp inn pergola
- Printer ut og henger opp vaskelister i vaskeriene.
- Sittegruppe og hagemøbler.
- Malt gulv og vegger på felles takterrasse.
- Ryddet i alle sikringsskap i sameiet.
- Byttet utelamper i bakgården
- Har fått lagt opp vann ut til bakgården så planter og sykler kan vannes og vaskes.
- Malt trapp i bakgården
- Handlet inn grill i bakgården, som alle seksjonseiere/leietagere kan benytte seg av.
- Lagt steinheller i bakgården.
- Handlet inn felles grill som alle i sameiet kan benytte seg av.
- Sådd gress i bakgården
- Bygget sykkelskur i bakgården.
- Lagt opp til strøm i sykkelskuret.
- Har malt vegg inn mot nabogård
- Har malt så «tagging» som var ute på fasade ved inngangspartiet er fjernet.
- Felles hvoedtrappeløp er malt fra 6. etg og ned til begge inngang/utgangspartiene.
- Beplantet med planter og busker i bakgården.
- Kjørt bort hensatte gjenstander rundt om i blokken
- Ryddet i heisrommet.
- Montert opp varselskilt rundt om i blokken, og handlet inn brannslukningsapparat.
- Malt vegger, dører og gulv i kjeller.
- Malt i bod, vegger, tak og gulv.
- Gjennomført to HMS runder i blokken i 2023, og en i 2024.
- Pyntet ute bakgården til jul.
- Byttet på interiør ved inngangspartiet, etter årstider.
- Pyntet til jul med både juletre og julemusikk ved inngangspartiet.
- Monter led-lys i veggen ved inngangspartiet.
- Byttet lampe i 6. etg.
- Fulgt opp mot seksjonseiere/leietagere vedrørende manglende postkasseskilt.
- Pusset på messingen i heisen, og fått vekk en del flekker

Andre tiltak som er gjennomført i blokken:

- Hele korridoren i 6. etg er malt, både vegger og tak.
- Det har vært en del advokat korrespondanse på grunn av en seksjon i sameiet.
- Sameiet har fått tilbake en bod i kjeller, som har tilhørt sameiet. Disponeres nå til oppbevaring av verktøy og hageredskaper.
- Taket i heisen er malt.
- Rom hvor hovedstoppekran er montert. Dette rommet ble ikke pusset opp når vinduer og blokken ble malt. Rommet var så råttent av mugg og det var hull rett ned i kjelleren, rommet er nå pusset opp, ny vegger og tak er sparklet, malt og nye fliser på gulv.



- Flere tilfeller av at heisene har stoppet og styret har sett på evt feilen og fått ordet det omgående, eller ringt etter teknikker.
- Ventilasjonsanlegg i sameiet den 21-23.11.2023. Firma fikk kommet inn i alle seksjoner og rensset alle kanaler. Det var en seksjon som hadde koblet seg på, som skal frakobles på eiers regning.
- Årlig Brannkontroll ble gjennomført den 8.12.23
- Sameiet har lekkasje i baktrapp i 6. etg. Skaden har fått eskalere over år, og er nå et stort problem. Styret har gjort tiltak i vinterhalvåret, med riving av gips, og fjerning av vått materiale, og tettet igjen. Det er innhentet anbud som har et estimat på 70.000 kr. Det innhentes nye anbud, og vaktmesterne vil se hva de kan utføre, så kostnaden for sameiet minimeres. Takvinduer i baktrapp og hoved trapp ble ikke byttet i 2013. Sameiets forsikringselskap, dekker ikke kostnaden på skaden.
- Vegg inn mot takterrassen har vært en kjent problem for gjennom flere år. Nåværende styre har innhentet anbud, men fagfolk har trukket seg og ikke ønsket å ta jobben. Vaktmesterne vil se på skaden og utbedre skaden om mulig, og vil styret vil fortsette å innhente anbud. Kostnadsrammen her er høy, og på grunn av at skaden har vært i mange år. Sameiets forsikringselskap, dekker ikke kostnaden på skaden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 615 807.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024."



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Uranienborgveien 13.

Lån

Sameiet Uranienborgveien 13 har lån i OBOS banken.

Lånet har en flytende rente på 7,35%.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: VTC03-8MK3Y-YB6DE-FD7JH-35H1V-LKIEQ



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 08:25:14 UTC



Penneo Dokument nøkkel: VTC03-8MK3Y-YB6DE-FD7JH-35H1V-LKIEQ

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>

13 av 24

7045 årsrapport 2024.pdf



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13 ORG.NR. 982 320 860, KUNDENR. 7045

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 284 776	2 079 436	2 285 000	2 285 000
Andre inntekter	3	34 231	24 824	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 319 007	2 104 260	2 285 000	2 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 604	-11 055	-11 280	-12 500
Styrehonorar	5	-85 000	-75 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	14	-29 940	-12 466	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 576	-8 838	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-129 418	-124 420	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-105 998	-69 850	-35 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-368 532	-484 048	-365 000	-280 000
Forsikringer		-297 075	-258 028	-284 000	-327 000
Kommunale avgifter	9	-284 790	-276 586	-409 018	-337 000
Energi/fyring	10	-161 785	-224 951	-230 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 606	-170 663	-190 000	-188 000
Andre driftskostnader	11	-181 631	-244 027	-104 500	-118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 853 955	-1 959 931	-1 848 798	-1 754 500
DRIFTSRESULTAT		465 052	144 329	436 202	530 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 420	30 890	0	0
Finanskostnader	13	-206 182	-153 011	-175 000	-213 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-165 762	-122 121	-175 000	-213 000
ÅRSRESULTAT		299 289	22 208	261 202	317 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		299 289	22 208		



SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13 BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	98 422	105 392
SUM ANLEGGSMIDLER		98 422	105 392
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 406	5 100
Forskuddsbetalte kostnader		49 627	52 755
Andre kortsiktige fordringer		0	13 500
Driftskonto OBOS-banken		395 592	305 522
Driftskonto OBOS-banken II		4 131	2 291
Sparekonto OBOS-banken		317 736	284 255
SUM OMLØPSMIDLER		771 492	663 424
SUM EIENDELER		869 914	768 816
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 345 596	-2 644 885
SUM EGENKAPITAL		-2 345 596	-2 644 885
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 059 825	3 280 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 059 825	3 280 793
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 988	42 906
Leverandørgjeld		74 153	88 377
Skyldige offentlige avgifter		0	480
Påløpte renter		19 420	1 034
Påløpte avdrag		17 865	0
Annen kortsiktig gjeld	17	259	112
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 685	132 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		869 914	768 816
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.03.2024

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Aina Bråten

Cathrine Thøgersen Pettersen Linda Martinsen Elvestad

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 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 099 064
Kabel-TV	185 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 284 776

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Forsikring, skadesak	13 750
Regnskapskorrigeringer	147
Utbetalt fra Gjensidige	11 083
Tilskudd Oslo Kommune	9 251
SUM ANDRE INNETEKTER	34 231

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

Arbeidsgiveravgift	-11 604
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 604

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 194, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-86 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 467
SUM KONSULENTHONORAR	-105 998

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 817
Drift/vedlikehold VVS	-28 873
Drift/vedlikehold elektro	-9 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 303
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 380
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 529
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 875
Egenandel forsikring	-69 850
Kostnader dugnader	-27 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-368 532

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 788
Renovasjonsavgift	-86 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 790

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 800
Strøm oljefyr el.bereder	-124 985
SUM ENERGI / FYRING	-161 785

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-4 013
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 946
Verktøy og redskaper	-4 504
Driftsmateriell	-16 650
Vakthold	-14 805
Renhold ved firmaer	-72 000
Andre fremmede tjenester	-9 703
Kontor- og datarekvisita	-1 514
Trykksaker	-2 757
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 065
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 194
Andre kontorkostnader	-3 640
Porto	-170
Gaver	-11 484
Bank- og kortgebyr	-3 043
Velferdskostnader	-6 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 631

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 880
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	386
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 423
Andre renteinntekter	1 862
SUM FINANSINNTEKTER	40 420

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-206 182
SUM FINANSKOSTNADER	-206 182

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2019	15 864
Avskrevet tidligere	-12 692



13

Sameiet Uranienborgveien 13

Avskrevet i år	-3 171	1
Kamera		
Tilgang 2022	111 513	
Avskrevet tidligere	-9 293	
Avskrevet i år	-22 303	79 917
Hagemøbler		
Tilgang 2023	22 970	
Avskrevet i år	-4 466	18 504
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		98 422
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 940

NOTE: 15**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 låne-

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-4 347 258	
Nedbetalt tidligere	1 066 465	
Nedbetalt i år	220 968	
		-3 059 825
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 059 825



14

Sameiet Uranienborgveien 13

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-294
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-259



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80155065. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Oppussing av innvendige fellesareal	Nytt gulvbelegg, maling av vegger, ny himlinger, led belysning med sensorer for av og på.
2018	Nye branndører mot baktrapp i alle etg.	
2018	Kanalrens	
2018	Nytt porttelefonanlegg	
2018	Nytt branntablå	
2016	Ny vv bereder	
2016	Oppussing av hoved inngangsdør	
2014	Ny inngangsdør	
2014	Oppussing av gavlvegg	Oppussing av gavlvegg - rest fra fasaderehabiliteringen. Dette ble ikke gjort sist fordi eier av nabotomten ikke samtykket i en løsning hvor stillase midlertidig måtte stå på deres tomt.
2013	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Finansieres gjennom låneopptak 25.06.2012: Planlagt rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer, jf vedtak i sameiermøtet 2012. Det har vært holdt en tilbudsbefering, 21.06.2012 Kontrakt inngås med Thorendal, arbeidet igangsettes uke 8 i 2013. Skal være ferdigstilt uke 30.



2013 Utskifting av vinduer

Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer. Finansieres gjennom låneopptak

25.06.2012: Planlagt rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer, jf vedtak i sameiermøtet 2012. Det har vært holdt en tilbudsbefering, 21.06.2012
Kontrakt inngås med Thorendal, arbeidet igangsettes uke 8 i 2013. Skal være ferdigstilt uke 30.

2011 - 2012 Våtromskontroll



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 7045 Selskapsnavn: Sameiet Uranienborgveien 13

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: _____

23 av 24

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.