



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 658 125	1 600 741
Sum inntekter		1 658 125	1 600 741
Kostnader			
Lønnskostnad		120 484	131 511
Annen driftskostnad		1 358 560	1 311 815
Sum kostnader		1 479 044	1 443 326
Driftsresultat		179 081	157 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 415	193
Sum finansinntekter		1 415	193
Annen finanskostnad		20 726	21 539
Sum finanskostnader		20 726	21 539
Netto finans		-19 311	-21 346
Ordinært resultat før skattekostnad		159 770	136 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 770	136 069
Årsresultat		159 770	136 069
Totalresultat		159 770	136 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 770	136 069
Sum overføringer og disponeringer		159 770	136 069



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			10 070
Andre fordringer		53 075	47 929
Sum fordringer		53 075	57 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 118	392 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 118	392 745
Sum omløpsmidler		452 193	450 744
SUM EIENDELER		452 193	450 744

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		38 863	198 633
Sum opptjent egenkapital		-38 863	-198 633
Sum egenkapital		-38 863	-198 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		332 874	462 661
Sum annen langsiktig gjeld		332 874	462 661
Sum langsiktig gjeld		332 874	462 661
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113	101
Leverandørgjeld		105 200	160 824
Skyldige offentlige avgifter		34 521	9 993
Annen kortsiktig gjeld		18 348	15 797
Sum kortsiktig gjeld		158 182	186 716
Sum gjeld		491 056	649 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 193	450 744



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442368

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: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 658 125	1 600 741
Sum inntekter		1 658 125	1 600 741
Kostnader			
Lønnskostnad		120 484	131 511
Annen driftskostnad		1 358 560	1 311 815
Sum kostnader		1 479 044	1 443 326
Driftsresultat		179 081	157 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 415	193
Sum finansinntekter		1 415	193
Annen finanskostnad		20 726	21 539
Sum finanskostnader		20 726	21 539
Netto finans		-19 311	-21 346
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 770	136 069
Årsresultat		159 770	136 069
Totalresultat		159 770	136 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 770	136 069
Sum overføringer og disponeringer		159 770	136 069



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

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			10 070
Andre fordringer		53 075	47 929
Sum fordringer		53 075	57 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 118	392 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 118	392 745
Sum omløpsmidler		452 193	450 744
SUM EIENDELER		452 193	450 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		38 863	198 633
Sum opptjent egenkapital		-38 863	-198 633



Sum egenkapital	-38 863	-198 633
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	332 874	462 661
Sum annen langsiktig gjeld	332 874	462 661
Sum langsiktig gjeld	332 874	462 661
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113	101
Leverandørgjeld	105 200	160 824
Skyldige offentlige avgifter	34 521	9 993
Annen kortsiktig gjeld	18 348	15 797
Sum kortsiktig gjeld	158 182	186 716
Sum gjeld	491 056	649 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	452 193	450 744



Organisasjonsnr: 997 584 422
UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Underhaugsveien11A og B Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 7094





Velkommen til årsmøte i Underhaugsveien11A og B Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7094>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Underhaugsveien11A og B Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Zaffer Khan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Friedrich Roth og Julie Ringen er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Låssystem

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet bytter ut sine ytterdørlåser - såkalt skallsikring - og går over til et sikrere låssystem som ikke lar seg kopiere. Systemet heter iLock. Nøklene til dette systemet har en elektronisk signatur som låsen leser og dermed gir tilgang. Denne signaturen kan utestenges fra bygget dersom en nøkkel mistes eller stjeles, så en slipper å skifte ut hele låssystemet dersom mange nøkler havner på avveie.

På grunn av sameiets økonomiske situasjon i forbindelse med pålegget om å utbedre kloakkledningen fra bygningen til kommunens kloakkrør, forslår styret at hver enkelt sameier betaler for nøkkelbyttet selv. Dette også fordi de forskjellige leilighetene har til dels svært forskjellige behov for antall nøkler.

I forbindelse med skallsikringen får hver husstand tilbud om å bytte låssylinder til sin egen inngangsdør. Samme nøkkel vil da gi eksklusiv tilgang til leiligheten i tillegg til ytterdører og kjellerdører. Da vil en bare trenge en nøkkel til alle dører en skal benytte i sameiet.

Gjennomføringen av dette foreslår styret vil foregå slik at alle sameiere oppsøker Servicesentralen Lås og Nøkkel AS i Neuberggaten 21. Der betaler man for en



grunnpakke som består av tre nøkler som gir adgang til bygget (bakgård og kjeller) til en pris av ca 2.840. Dersom man vil ha samme låssystem i døra til leiligheten koster det ca 3.118 i tillegg. Ekstra nøkler koster ca 417 Per stykk. Ca-priser er oppgitt da tilbudet løper ut mars og prisjusteringer vil kunne forekomme.

Nøklerne kan bare hentes av sameier registrert på leiligheten og man må legitimere seg. Dersom annen person skal hente, må vedkommende ha fullmakt fra registrert eier. Bare når alle har hentet sine nøkler vil vi kunne installere det nye systemet.

Forslag til vedtak

Sameiet bytter ut låser for ytterdører

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Diderik Cappelen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ajas Mellbye
- Fredrik Vinnes
- Julie Ringen



- Nora Haslum

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Friedrich Roth



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Diderik Cappelen	Underhaugsveien 11 B
Styremedlem	Annik Falch	Underhaugsveien 11 A
Styremedlem	Fredrik Vinnes	Underhaugsveien 11 B
Varamedlem	Ajas Mellbye	Underhaugsveien 11 B
Varamedlem	Julie Ringen	Underhaugsveien 11 B
Varamedlem	Friedrich Roth	Underhaugsveien 11 A

Valgkomiteen

Anne Karin Larsen	Underhaugsveien 11 A
Ajas Mellbye	Underhaugsveien 11 B

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 Underhaugsveien11A og B Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Underhaugsveien11A og B Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997584422, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 362

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

Underhaugsveien11A og B Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter, De fleste saker har vært håndtert fortløpende via mail.

Ro og orden

Det meldes fremdeles om spilling av musikk svært høyt, særlig i A-oppgangen og også på dagtid. Sameiere oppfordres til å vise hensyn. Det kan synes som kilden ofte kommer fra utleide leiligheter. Utleiere bes gjøre leietakere oppmerksomme på at det skal tas hensyn. Selv på dagtid kan det være mennesker som arbeider skift og trenger ro til hvile midt på dagen. Styret minner om vedtekter og husordensregler. Støy som ikke demper seg etter direkte anmodning varsles styret og OBOS. Flere overtredelser kan føre til begjæring om tvangssalg.

Vaktmester finner stadig matavfall i søppelkassene ved postkassene. Til tross for god merking ligger det ofte matrester der - en full, grønn matavfallpose var endog trykket inn i søppelkassen i B ved en anledning. Dette lager ekkel lukt i oppgangene. Nå vurderer vaktmester å ta ned søppelkassene.

Papirinnsamlingen skjer kun en gang i uka. Dette gjør at søppelkassene for returpapir blir veldig fulle. Det tyter ut i alle retninger siste par dager før tømming. Mye av årsaken er at folk ikke gidder å brette pappesker. Her må dere skjerpe dere, folkens. Det tar et par sekunder å brette sammen en pappeske.

Fellesarealene er nettopp dét - felles. Det betyr at det ikke skal hensettes eller oppbevares private ting der. I sykkelboden i B-oppgangen er det for eksempel satt inn noen møbler og et kjøleskap. I vaskekjelleren står det noen krakker. Ved strømmålerne står en fryseboks. Utenfor inngangsdører er det parkert sko. Og så videre. Dette er en uting det ikke er lett å få bukt med (ja, unntatt skoene da) da hensatte gjenstander sjeldent merkes med eiers navn. Særlig etter at leiligheter har skiftet leieboere opplever vi ofte at det hensettes møbler her og der. Utleiere bes følge opp leietakerne sine og sørge for at det er ryddige fellesarealer etter utflytting. En kan ikke mene sameiet skal sørge for at det er ryddig etter dere og sørge for å få kastet møbler og diverse som står igjen når leietakere flytter ut. Slik så det ut etter en utflytting:





Mellom inngangsdørene er det grønn beplantning. I delen nærmest A-inngangen er det kastet en mengde brukte fyrstikker og sigarettstumper. Dette er ulekkert og litt underlig. Tenker man at når slikt knipses ut fra brannbalkongen så forsvinner de? I tørre perioder er jo dette direkte brannfarlig.

Registrering av leietakere

Vedtektene sier klart at alle leietakere skal meldes inn slik at sameiet har oversikt over hvem som til enhver tid bor i gården. Dette syndes mot og gir oss få muligheter til å kontakte beboere når behov skulle oppstå. Ved en eventuell brann, vannlekkasje eller annen krise vil det være svært viktig raskt å kunne nå alle beboere av gården - også leietakere. Styret har liten lyst til å sette i gang straffetiltak, men ser seg nødt til å gjøre det dersom dere som leier ut ikke følger vedtektene.

Nøkler

I slutten av november var det igjen tegn til innbrudd i kjelleren. Heldigvis kan det virke som tyvene ikke fikk med seg stort. Verre var det at de hadde kommet seg inn med nøkkelen til fyrrommet som var plassert i nøkkelholder på veggen ved porten til bakgården. Der hadde den vært siden vi byttet ut styringen av varmeveksleren til sentralfyren. Styret kom til at vi måtte sikre bygget mot videre bruk av denne nøkkelen. Relativt fort fikk vi byttet ut låsene til alle dører denne nøkkelen kunne åpne og distribuert nye nøkler. De nye låsene er ikke patenterte slik de gamle var og en kan derfor lage kopier av disse hvor som helst. Dette fordi dette var en billig og rask løsning.

Styret mener vi bør endre og modernisere låssystemet. Dette kommer opp som eget forslag til årsmøtet.

Vann, avløp og ventilasjon

Det ble igjen oppdaget en lekkasje. Det lekker fra et soilrør i taket i fyrrommet. Eier av leiligheten over er varslet og forsikringssak er opprettet. Rør er skiftet.

Vannkranen på utsiden i bakgården er skiftet og vil nå kunne benyttes uten at det lekker masse vann inn mot grunnmuren.

Heis

Det er meldt inn færre heisstopp i 2022 enn 2021.

Sameierne oppfordres til å bruke trappa. Det er både sunt og nyttig. Løp trapper! I tillegg til helsegevinsten kan du treffe en nabo i ny og ne - og det er aldri feil.

Vedlikeholdet av heisene er kostbart og vi nærmer oss et punkt hvor vedlikehold ikke er bærekraftig. Bytte av heiser er fryktelig dyrt.

Varme og energi

De voldsomme energiprisene har fortsatt i hele 2022. Sameiet har hatt et samlet energiforbruk til oppvarming på 170 671 kWh i 2022 mot 203 306 kWh i 2021. En nedgang på ca 19%. Ser en på gjennomsnittstemperaturer (kurven gjennom året) ser de ganske like ut for 2021 og 2022. Så kanskje har vi vært veldig flinke til å spare strøm. Grunnen er nok at styret i vinter besluttet å senke innslagstemperaturen til fyren. Mye tyder på at dette har gjort et stort utslag på strømforbruket.



Forbruket i vaskekjelleren var 28 084 kWh i 2022 mot 29 442 kWh i 2021. Forbruket var 31 162 kWh i 2019 noe som antyder at bruken av vaskekjelleren er avtagende i noen grad.

Varmeveksleren fungerer bra og gir billigere drift. Det oppfordres likevel til korte dusjer.

Vaskeri

Med bakgrunn i energiprisene vi har fått, ble det besluttet å endre prisene i vaskeriet fra 10,- til 20,- per vask/tørk. Det spørres om dette dekker de faktiske kostnadene, men styret mener likevel det er et bra tilbud å ha gående. Maskinparken begynner å bli gammel og en service burde vært utført. Disse er imidlertid svært dyre, så også innkjøp av nye maskiner. Styret vurderer det slik at vi lar maskinen gå så lenge de fungerer og så tar vi service/repasasjon når det blir behov. Bruken av vaskeriet antyder at det kanskje er nok å holde én vaskemaskin og én tørketrommel «i live».

Brannbalkongene

Det er meldt inn sprekkdannelser i brannbalkongens yttervange i leilighet 501. Styret har i et år prøvd å komme i kontakt med en entreprenør som kan se på sprekken uten hell. Det arbeides med saken.

Styret oppfordrer sameiere til å melde inn lignende skader på sine brannbalkonger.

Dugnad

Styret har ikke arrangert dugnader i 2022. Delvis på grunn av pandemi og smittevern hensyn, men også fordi vi ikke har sett nødvendigheten av å kalle ut alle. Vi sikter oss inn på å komme sterkere tilbake i 2023. Styret legger opp til vårdugnad onsdag 10. mai. Videre informasjon kommer på Vibbo og i oppslag. Sist vi bestilte container ble den bare såvidt halvfull. Vi vurderer derfor ikke å bestille container, men heller leie en tilhenger.



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.

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 294 011.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Underhaugsveien11A og B Sameie.

Lån

Underhaugsveien11A og B Sameie har to lån. 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Underhaugsveien 11 A og B Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Underhaugsveien 11 A og B Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslo, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE ORG.NR. 997 584 422, KUNDENR. 7094

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 640 479	1 530 456	1 604 000	1 681 000
Andre inntekter	3	17 646	70 285	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 658 125	1 600 741	1 604 000	1 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 484	-71 511	-68 000	-68 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-6 525	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-97 760	-95 003	-99 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 448	-12 785	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-207 651	-213 524	-181 000	-226 000
Forsikringer		-200 171	-143 186	-201 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-249 480	-238 038	-246 000	-282 000
Energi/fyring	10	-330 286	-376 038	-330 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 076	-173 548	-181 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-72 313	-53 168	-69 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 479 044	-1 443 326	-1 456 000	-1 638 000
DRIFTSRESULTAT		179 081	157 415	148 000	43 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 415	193	0	0
Finanskostnader	13	-20 726	-21 539	-17 000	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 311	-21 346	-17 000	-18 000
ÅRSRESULTAT		159 770	136 069	131 000	25 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		159 770	136 069		



UNDERHAUGSVEIEN 11 A OG B SAMEIE ORG.NR. 997 584 422, KUNDENR. 7094

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		267	60
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		52 808	44 919
Andre kortsiktige fordringer		0	2 950
Driftskonto OBOS-banken		313 786	326 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 292	5 819
Sparekonto OBOS-banken		61 040	60 533
SUM OMLØPSMIDLER		452 193	450 744
SUM EIENDELER		452 193	450 744
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-38 863	-198 633
SUM EGENKAPITAL		-38 863	-198 633
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	332 874	462 661
SUM LANGSIKTIG GJELD		332 874	462 661
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 282	4 448
Leverandørgjeld		105 200	160 824
Skyldige offentlige avgifter	16	34 521	9 993
Påløpte renter		113	101
Annen kortsiktig gjeld	17	5 066	11 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 182	186 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 193	450 744
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _17.04.2023

Styret i Underhaugsveien 11 A Og B Sameie



Diderik Cappelen /s/

Annik Falch /s/

Anne Karin Larsen /s/

Fredrik Vinnes /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 581 259
Internett	59 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 640 479

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger vaskerianlegg	10 800
Lønnsavsetning/styremedlem ønsket ikke betaling	6 846
SUM ANDRE INNETEKTER	17 646

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 529
Påløpte feriepenger	-5 066
Arbeidsgiveravgift	-14 889
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 484

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

ELLER:

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 448
SUM KONSULENTHONORAR	-5 448

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 569
Drift/vedlikehold VVS	-62 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 559
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 849
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 563
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 032
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-207 651

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-157 169
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-84 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 480

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

Elektrisk energi	17 148
Strøm oljefyr el.bereder	-347 434
SUM ENERGI / FYRING	-330 286

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 673
Verktøy og redskaper	-2 498
Renhold ved firmaer	-50 000
Andre fremmede tjenester	-705
Trykksaker	-233
Andre kontorkostnader	-1 058
Telefon, annet	-3 400
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 313

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	561
Renter av sparekonto i OBOS-banken	507
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	347
SUM FINANSINNTEKTER	1 415

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 402
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 324
SUM FINANSKOSTNADER	-20 726

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL****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. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-500 000

Nedbetalt tidligere

176 265

Nedbetalt i år

47 758

-275 977**OBOS LÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013

-700 000

Nedbetalt tidligere

561 074

Nedbetalt i år

82 029

-56 897**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-332 874****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-24 292

Skyldig arbeidsgiveravgift

-10 229

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-34 521****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger

-5 066

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-5 066**



Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Vedlikehold av fyringsanlegg	
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 vippestikringer- Nytt opplegg for kabel-TV/bredbånd fra GET



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 7094 **Selskapsnavn:** Underhaugsveien11A og B Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Zaffer Khan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Friedrich Roth og Julie Ringen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Låssystem

Sameiet bytter ut låser for ytterdører

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Diderik Cappelen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Ajas Mellbye

Fredrik Vinnes

Julie Ringen

Nora Haslum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Friedrich Roth

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.