



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 220 664  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 980220664

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 640 590	2 525 530
Annen driftsinntekt	4	16 287	18 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 656 877</b>	<b>2 544 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	232 093	215 921
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 156 427	1 681 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 388 519</b>	<b>1 896 987</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 358</b>	<b>647 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	19 610	18 396
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	15	148 000	163 509
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 390</b>	<b>-145 113</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 968</b>	<b>502 162</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>139 968</b>	<b>502 162</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 968	502 162
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 968</b>	<b>502 162</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16	16 100	16 100
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 100	16 100
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	17	189 392	188 951
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	198 055	407 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 055	407 768
Sum omløpsmidler		387 447	596 719
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>403 547</b>	<b>612 819</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>-3 514 104</b>	<b>-3 654 072</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	3 472 674	3 818 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 472 674</b>	<b>3 818 796</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		228 960	238 432
Annen kortsiktig gjeld	21	216 017	209 663
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>444 977</b>	<b>448 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 917 651</b>	<b>4 266 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>403 547</b>	<b>612 819</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 495104

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 220 664  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 980 220 664  
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	2 640 590	2 525 530
Annen driftsinntekt	4	16 287	18 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 656 877</b>	<b>2 544 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	232 093	215 921
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 156 427	1 681 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 388 519</b>	<b>1 896 987</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 358</b>	<b>647 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	19 610	18 396
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	15	148 000	163 509
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 390</b>	<b>-145 113</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 968</b>	<b>502 162</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>139 968</b>	<b>502 162</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 968	502 162
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 968</b>	<b>502 162</b>



Organisasjonsnr: 980 220 664  
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	16	16 100	16 100
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 100	16 100
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer	17	189 392	188 951
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	18	198 055	407 768
Sum omløpsmidler		387 447	596 719
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>403 547</b>	<b>612 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	19	-3 514 104	-3 654 072



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	3 472 674	3 818 796
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 472 674</b>	<b>3 818 796</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		228 960	238 432
Annen kortsiktig gjeld	21	216 017	209 663
Sum kortsiktig gjeld		<b>444 977</b>	<b>448 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 917 651</b>	<b>4 266 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>403 547</b>	<b>612 819</b>



Organisasjonsnr: 980 220 664  
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.20

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95721.00	87507.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22200.00	26489.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	98000.00	100500.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	215921.00	214496.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	2 100 900	2 059 128
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	177 000	137 312
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 277 900</b>	<b>2 196 440</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Festeavgift	120 720	120 720
Innflytningsgebyr	8 000	14 750
Kabel TV	233 220	193 620
Leie boder	750	0
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>362 690</b>	<b>329 090</b>

**Note 4 Andre driftsinntekter**

	2021	2020
Andre driftsinntekter	0	1 475
Felles vaskeri	13 287	14 982
Nøkkelsalg	3 000	2 275
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>16 287</b>	<b>18 732</b>

**Note 5 Lønnskostnader**

	2021	2020
Andre honorarer	4 500	3 000
Arbeidsgiveravgift	27 051	25 623
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 532	1 692
Lønn til fast ansatte	71 641	69 992
Lønn til vikar/ekstrahjelp	0	11 883
Lønn timer	15 291	14 104
Påløpte feriepenger	10 867	11 997
Redusert sats 3.termin 2020	0	-5 114
Refusjon sykepenger/foreldrepenger	-789	-12 255
Styre- og møtehonorar	102 000	95 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>232 093</b>	<b>215 921</b>

Sameiet har 1 ansatt under 20% stilling og har derfor ikke plikt til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt.

**Note 6 Revisjonshonorar**

	2021	2020
Revisjonshonorar	8 489	8 199
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 489</b>	<b>8 199</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 7 Energikostnader**

	2021	2020
Andre energikostnader heis	5 637	3 368
Oppgangs, vei- og gårdslys	45 224	22 595
Strøm	11 075	0
Strøm varmtvann	126 800	64 930
Strøm vaskeri	22 289	17 008
<b>Sum energikostnader</b>	<b>211 025</b>	<b>107 901</b>

**Note 8 Kommunale avgifter**

	2021	2020
Feieavgift	13 894	8 231
Renovasjonsavgift	108 854	107 776
Vannavgift	275 527	270 508
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>398 274</b>	<b>386 515</b>

**Note 9 festeavgift**

	2021	2020
Tomtefesteavgift	104 246	104 246
<b>Sum festeavgift og andre leiekostnader</b>	<b>104 246</b>	<b>104 246</b>



### Note 10 Andre driftskostnader

	2021	2020
Annet renhold	13 709	5 429
Brannalarm	12 846	3 944
Containerleie/tømming	11 232	9 594
Driftsmateriell	596	0
Faste kostnader SSB	330 860	321 220
Kabel-tv/internett	236 808	194 220
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 366
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	22 279	9 255
Renholdsmidler	0	350
Tilleggstjenester vaktmester	30 544	1 494
Verktøy og redskaper	0	6 052
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>658 873</b>	<b>553 923</b>

### Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Ikke fradragsberettigede gaver	738	2 422
IT kostnader	5 972	4 391
Kontingent HL	3 350	2 050
Kontorrekvisita	580	170
Porto	1 111	3 156
Telefon	3 463	3 331
Trykksaker, kopiering	1 767	0
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>16 980</b>	<b>15 521</b>

### Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Bad	4 758	0
Brannvernustyr	3 041	19 868
Elektrikerarbeid	64 872	21 733
Gartnerarbeid - grøntanlegg	88 740	87 291
Heiser	22 437	-14 006
Malararbeid	0	22 500
Rørleggerarbeid	27 674	2 319
Varmeanlegg	19 244	37 281
Vaskerianlegg	58 172	2 988
Vedlik.h egneid leiligh/lok	0	4 276
Vedlikehold og rep. bygning	96 241	4 355
Ventilasjonsanlegg	9 913	2 825
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>395 091</b>	<b>191 430</b>

### Note 13 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	10 361	6 752
Bank og kortgebyr	9 440	9 089
Egeneid leilighet - felleskostnader	35 088	33 864
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	350
Øre-/kroneavrunding	-1	-2
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>54 888</b>	<b>50 053</b>

**Note 14 Finansinntekter**

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	19 446	17 880
Renteinntekter av bankinnskudd	112	424
Renter kundefordringer	52	92
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>19 610</b>	<b>18 396</b>

**Note 15 Finanskostnad**

	2021	2020
Morarenter	57	0
Rentekostnader lån	147 943	163 509
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>148 000</b>	<b>163 509</b>

**Note 16 Anleggsmidler**

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 100	16 100
Regnskapsmessig verdi	16 100	16 100

Avskrives ikke

**Note 17 Kortsiktige fordringer**

	2021	2020
Kundefordringer	-165 075	-158 839
Kunderestanse	165 075	172 334
<b>Kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>13 495</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	105
Periodisering forsikring	181 546	167 962
Periodisering heiskostnader	7 847	7 388
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>189 393</b>	<b>175 455</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>189 393</b>	<b>188 951</b>

**Note 18 Kontanter og bankinnskudd**

	2021	2020
Bank skatt .11185	3 381	5 768
Nordea .01592	194 673	402 000
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>198 055</b>	<b>407 768</b>

**Note 19 Egenkapital**

	2020	2019
Udekket tap	-3 654 072	-3 654 072
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-3 654 072</b>	<b>-3 654 072</b>
Årets resultat	139 968	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-3 514 104</b>	<b>-3 654 072</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

**Note 20 Langsiktig gjeld**

	2021	2020
Lån 22223 82 51862	3 472 674	3 818 796
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 472 674</b>	<b>3 818 796</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr 1 509 375 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,800 % p.a. og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2030.

**Note 21 Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	32 022	16 332
Forskuddstrekk	3 362	5 749
Purregebyr HBEF	494	0
Skyldig arb.g.avg.av feriepenger	1 532	1 483
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 990	2 408
Skyldige feriepenger	10 867	10 512
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>50 267</b>	<b>36 484</b>



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Haakon Tveters vei 13

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Haakon Tveters vei 13s årsregnskap som viser et overskudd på kr 139 968. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 omfatter 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.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 4X10M-JNWJD-AOM2W-ONWY5-ZEM7P-EWLY



Revisors beretning 2021 for Sameiet Haakon Tveters vei 13

*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X10M-JNWJD-ACM2W-ONWY5-ZEM7P-EWVLY



# 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."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-27 08:54:51 UTC



Penneo Dokumentnr: 4X10M-JNWJD-ACM2W-ONWY5-ZEM7P-EVWLY

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/validate>



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

### Styrets beretning for 2021

Siden forrige årsmøte, den 22. april 2021, har styret i sameiet bestått av:

Kjetil Rimehaug	Styreleder	(Valgt for 2021 til 2023)
Huan Than	Styremedlem	(Valgt for 2020 til 2022)
Sandra Edsberg	Styremedlem	(Valgt for 2020 til 2022)
Ola Jacobsen	Varamedlem	(Valgt for 2021 til 2023)

Siden forrige årsmøte er det avholdt 7 styremøter, i tillegg er gjennomgang og signering av dokumenter til årsmøtet protokollført. Det har også vært mange uformelle samtaler og kontakt på e-post mellom styrets medlemmer.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Gry Sundet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

- SSB leverer vaktmester tjenester.
- SSB leverer brøyting.
- Vaktmesterkompaniet AS leverer gartnertjenester.
- I tillegg har vi serviceavtaler med Enøk Engineering, Kone Høls, og Vaktmesterkompaniet. Vi bruker også Rogaland Tepperens AS årlig til tepperensning.

Styret er ikke kjent med at det skulle være forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

Sameiet Haakon Tveters vei 13 består av 65 boligseksjoner. En seksjon eies av sameiet. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjoner og har til formål å drive eierdommene i samsråd med og til det beste for seksjonseierne.

Vedtektene er endret i henhold til lov om eierseksjoner fra 2017.

Selskapet består av Haakon Tveters vei 13 i Oslo kommune med gnr. 144 bnr. 1278 i Oslo. Sameiets organisasjonsnummer er 980220664. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 79420608.

## REGNSKAP/ØKONOMI

### Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 139 968,- Avviket mellom budsjett og regnskap skyldes økning av energikostnader (strøm), økning av driftskostnader og i stor grad økning av vedlikeholdskostnader. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

KR  
AKS  
+W



## Budsjett 2022

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr. 349 737.

Budsjettet for 2021 ble gjort opp ved å øke fellesutgiftene med 5 %. Sameiet har blant annet hatt en økning i reparasjoner og vedlikehold over det siste året, og øker denne posten på budsjettet for 2022. Styret vil blant annet fremskynde rens av ventilasjonsanlegget ift. vedlikeholdsplanen, på bakgrunn av en stikkprøve-test utført på ventilasjonskanalene i et par av leilighetene.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

## Honorarer

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 102.000 ble vedtatt på forrige årsmøte, og utbetalt daværende styre. I tillegg har styremedlemmene en godtgjørelse på kr 500 for oppfølging og omvisning når det flytter inn nye beboere. Dette gjelder for kjøp og utleie av leiligheter.

## VEDLIKEHOLDSNØKKE

En tilstandsvurdering fra Huseiernes Landsforening ble vedtatt på forrige årsmøte. Styret har innarbeidet dette i 10-årsplanen for vedlikehold, som også innehar intervaller for vedlikeholdsbehov og prisantydninger.

## Fibernet

SSB har en avtale med Viken Fiber/Altibox frem til mars 2024. Den nye avtalen dekker dagens krav til bredbånd, bruk av strømmetjenester og TV. Kapasiteten på bredbånd ble ved avtalefornyelse økt fra 5 mbh til 50 mbh. Tilleggstjenester kan bestilles mot ekstra betaling.

## Brannvern

Det har blitt utløst en del alarmer gjennom året, mange av disse var i forbindelse med matlaging, og hvor de som utløste alarmen var til stede i leilighetene.

Styret har sendt ut informasjonsskriv angående brannsikkerhet i blokka, for å informere om bruken av avstillingstablået, samt. for å påse at alle beboere har oppdaterte branninstrukser tilgjengelig, og kan sette seg inn i disse.

## Utleieleilighet U0101

Sameiet eier og disponerer overnevnte leilighet. Nåværende leieavtale startet 1. januar 2021, og varer i 3 år. Leiligheten ble oppusset mot slutten av 2020, og er i god stand.

## ØVRIGE UTSKIFTNINGER OG VEDLIKEHOLD

### Rørlekkasjer

Det er ikke noe som tilsier at rør og sanitæranlegg skal skiftes i de nærmeste årene. Ny elersekjonslov har pålagt samelers styre å bestemme når dette skal utføres. Det er planlagt periodisk kontroll av vannsystem og kraner slik det fremgår av vedlikeholdsplanen for sameiet.

### Varmtvannsanlegget

Nye bereder ble montert våren 2018. Det produseres nå mer enn nok varmtvann i forhold til dagens behov. Fortsatt kan det være problemer med sirkulasjonen av varmt vann. Paradoksalt nok skyldes dette at det i enkelte perioder er et for lavt forbruk, i forhold til nedkjøling i rørene.

KR  
SAS  
TLT



## Lysarmatur

Lysarmatur i inngangspartiet ble skiftet, og taket i inngangspartiet ble i den anledning fornyet.

## Hels

Den nye heisen som ble montert i 2019 fungerer bra. Det har ikke vært noen store driftsavbrudd. Skulle noen bli sittende fast i heisen er det montert en kodeboks i 9. etasje, der finnes en nøkkel til styringsboksen. Inne i styringsboksen er det instruks på hva som kan gjøres for å få ut de som sitter fast i heisen. Heisen er også tilkoblet KONES alarmsentral. Disse kan tilkalles, til alle døgnets tider, for hjelp og evakuering.

## Vaskeriet

Styret har erstattet tørketrommelen på vaskeriet når den gamle tidvis slet med å generere varme til å tørke tøy. Den gamle tørketrommelen ble installert i 1993, og prisen for å reparere de sviktende delen i tørketrommelen utgjorde en stor prosentandel av prisen for anskaffelse av ny tørketrommel. Det ble også informert sameiet om at det var blitt vanskelig å skaffe reservedeler til den gamle maskinen.

Vaskelåsene har også blitt omnummererte, og duplikatlåser ble fjernet.

## Vaskeriet – Betalingsautomater

Kontantkort selges og fylles opp og parkeringsbevis kan hentes på de datoer som spesifisert på oppslag i inngangspartiet og oppe på vaskeriet fra kl. 19.00 til 19.30 på de aktuelle datoene.

Beboerne kan nå benytte Vipps i tillegg til kontanter når de nå skal fylle på vaskekortet. Det virker som om denne løsningen har ført til en økt bruk av vaskeriet. Her kan også nye vaskelåser kjøpes.

## Søppel/Renovasjon

Oslo Kommune legger stor vekt på at alt søppel skal kildesorteres.

Mange av beboerne er flinke til dette, men det legges merke til at det jevnlig kastes plast og isopor i papircontainerne. Styret henstiller til beboerne om å kaste denne type søppel på riktig måte, og også påse at pappen legges flat, slik at det blir bedre plass i containerne.

## Søppeilukt i korridorene

For å redusere søppeilukt i korridorene, er det viktig at alle lukker sjaktene i gangen, slik at ikke luktene trekker inn i korridorene.

## Faste oppgaver

Tepperensning av korridorer og utsetting av container er blant de årlige oppgavene. En årlig hovedrengjøring av trapper og fellesrom hører også med, samtidig som inngangspartiet bones 2-3 ganger per år.

## Parkering

Styret har registrert en del misbruk av parkeringsplassen utenfor blokka. Dette er et tilbakevendende problem. Eiendomsstiftelsen har sett på mulige tiltak for å forhindre dette, da det er et problem i flere av sameiene i området, deriblant utprøvelse av parkeringsvakter. Det blir utsendt informasjon før tiltak igangsettes.

Styret ber beboerne som disponerer biler, enten å leie parkeringsplass, eller å benytte seg av gateparkering. Gjesteparkeringen er kun til for besøkende og håndverker som har jobb i blokka. Ved misbruk vil fellparkerte biler bli borttauet.

KR  
JG  
YT



**HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)**

Det er montert et førstehjelpsskap i kjellergangen ved papircontainerne.  
Det har også blitt utsendt informasjon angående brannsikkerhet til alle beboerne i blokka.

**Miljø**

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet forurensar det ytre miljø.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

**Likestilling og arbeidsmiljø**


Sameiets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Sameiet har 2 personer som deler rengjøringsoppgavene i blokka. Dette utgjør totalt en fast stilling på under 20 %. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

Oslo, 26. april 2022

  
.....  
Styreleder

  
.....  
Styremedlem

  
.....  
Styremedlem