



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 980220664

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 525 530	2 436 361
Annen driftsinntekt	4	18 732	19 760
Sum inntekter		2 544 262	2 456 121
Kostnader			
Lønnskostnad	5	215 921	214 495
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 681 066	3 677 036
Sum kostnader		1 896 987	3 891 531
Driftsresultat		647 274	-1 435 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	18 396	22 274
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	163 509	148 230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-145 113	-125 956
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		502 162	-1 561 366
Totalresultat		502 162	-1 561 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		502 162	-1 561 366
Sum overføringer og disponeringer		502 162	-1 561 366



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16	16 100	16 100
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 100	16 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	17	188 951	158 179
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	407 768	241 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 768	241 876
Sum omløpsmidler		596 719	400 055
SUM EIENDELER		612 819	416 155

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 654 072	-4 156 234
Sum opptjent egenkapital		-3 654 072	-4 156 234
Sum egenkapital	19	-3 654 072	-4 156 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	3 818 796	4 150 857
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 818 796	4 150 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 432	179 173
Annen kortsiktig gjeld	21	209 663	242 359
Sum kortsiktig gjeld		448 095	421 532
Sum gjeld		4 266 891	4 572 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		612 819	416 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 544720

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 980 220 664
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 525 530	2 436 361
Annen driftsinntekt	4	18 732	19 760
Sum inntekter		2 544 262	2 456 121
Kostnader			
Lønnskostnad	5	215 921	214 495
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 681 066	3 677 036
Sum kostnader		1 896 987	3 891 531
Driftsresultat		647 274	-1 435 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	18 396	22 274
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	163 509	148 230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-145 113	-125 956
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		502 162	-1 561 366
Totalresultat		502 162	-1 561 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		502 162	-1 561 366
Sum overføringer og disponeringer		502 162	-1 561 366



Organisasjonsnr: 980 220 664
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	16	16 100	16 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 100	16 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	17	188 951	158 179
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	18	407 768	241 876
Sum omløpsmidler		596 719	400 055
SUM EIENDELER		612 819	416 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 654 072	-4 156 234



Sum opptjent egenkapital		-3 654 072	-4 156 234
Sum egenkapital	19	-3 654 072	-4 156 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20	3 818 796	4 150 857
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 818 796	4 150 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 432	179 173
Annen kortsiktig gjeld	21	209 663	242 359
Sum kortsiktig gjeld		448 095	421 532
Sum gjeld		4 266 891	4 572 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		612 819	416 155



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 verdiøkningen 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

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3



Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95721.00	87507.00
<u>Arbeidsgiveravgift</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

Sameiet har 1 ansatt under 20% stilling og har derfor ikke plikt til obligatorisk tjenstepensjon (OTP).

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8199.00	8051.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8199.00	8051.00

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.20

Note



5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



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 lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen 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 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	2 059 128	1 999 008
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	137 312	170 329
Sum fellesutgifter	2 196 440	2 169 337

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Festeavgift	120 720	89 304
Innflytningsgebyr	14 750	22 500
Kabel TV	193 620	155 220
Sum andre leieinntekter	329 090	267 024

**Note 4 Andre driftsinntekter**

	2020	2019
Andre driftsinntekter	1 475	4 175
Felles vaskeri	14 982	15 585
Nøkkelsalg	2 275	0
Sum andre inntekter	18 732	19 760

Note 5 Lønnskostnader

	2020	2019
Andre honorarer	3 000	5 500
Arbeidsgiveravgift	25 623	25 118
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 692	1 371
Lønn til fast ansatte	69 992	66 506
Lønn til vikar/ekstrahjelp	11 883	0
Lønn timer	14 104	11 277
Påløpte feriepenger	11 997	9 723
Redusert sats 3.termin 2020	-5 114	0
Refusjon sykepenger/foreldrepenger	-12 255	0
Styre- og møtehonorer	95 000	95 000
Sum lønnskostnader	215 921	214 495

Selskapet 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

	2020	2019
Revisjonshonorar	8 199	8 051
Sum revisjonshonorar	8 199	8 051

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Energikostnader

	2020	2019
Andre energikostnader heis	3 368	4 527
Oppgangs, vei- og gårdslys	22 595	38 878
Strøm varmtvann	64 930	83 228
Strøm vaskeri	17 008	30 054
Sum energikostnader	107 901	156 687

Note 8 Kommunale avgifter

	2020	2019
Feieavgift	8 231	8 909
Renovasjonsavgift	107 776	103 037
Vannavgift	270 508	244 517
Sum kommunale avgifter	386 515	356 463

**Note 9 festeavgift**

	2020	2019
Tomtefesteavgift	104 246	103 563
Sum festeavgift og andre leiekostnader	104 246	103 563

Note 10 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	5 429	6 499
Brannalarm	3 944	0
Containerleie/-tømming	9 594	8 526
Driftsmateriell	0	2 999
Faste kostnader SSB	321 220	321 220
Kabel-tv/internett	194 220	155 220
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 366	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	9 255	14 496
Renholdsmidler	350	0
Tilleggstjenester vaktmester	1 494	0
Verktøy og redskaper	6 052	3 989
Sum andre driftskostnader eiendom	553 923	512 948

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Ikke fradragsberettigede gaver	2 422	0
IT kostnader	4 391	3 923
Kontingent HL	2 050	1 550
Kontorrekvisita	170	0
Porto	3 156	3 191
Telefon	3 331	3 220
Trykksaker, kopiering	0	6 257
Sum driftskostnader administrasjon	15 521	18 141

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Brannvernustyr	19 868	14 603
Elektrikerarbeid	21 733	7 662
Gartnerarbeid - grøntanlegg	87 291	80 893
Heiser	-14 006	1 960 277
Malerarbeid	22 500	0
Rørleggerarbeid	2 319	0
Varmeanlegg	37 281	56 969
Vaskerianlegg	2 988	4 294
Vedlik.h egeneid leiligh/lok	4 276	0
Vedlikehold og rep. bygning	4 355	0
Ventilasjonsanlegg	2 825	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	191 430	2 124 697

**Note 13 Andre kostnader**

	2020	2019
Andre kostnader	6 752	10 957
Bank og kortgebyr	9 089	9 087
Egeneid leilighet - felleskostnader	33 864	32 364
Kostnader gen.fors/årsmøter	350	350
Øre-/kroneavrunding	-2	2
Sum andre kostnader	50 053	52 759

Note 14 Finansinntekter

	2020	2019
Annen finans inntekt. Utbytte	17 880	15 410
Renteinntekter av bankinnskudd	424	6 783
Renter kundefordringer	92	82
Sum finansinntekter	18 396	22 274

Note 15 Finanskostnad

	2020	2019
Morarenter	0	226
Rentekostnader lån	163 509	148 004
Sum finanskostnader	163 509	148 230

Note 16 Anleggsmidler

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

Avskrives ikke

Note 17 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-158 839	-190 667
Kunderestanse	172 334	192 395
Kundefordringer	13 495	1 728
Andre forskuddsbetalte kostnader	105	0
Periodisering forsikring	167 962	156 451
Periodisering heiskostnader	7 388	0
Andre kortsiktige fordringer	175 455	156 451
Sum kortsiktige fordringer	188 951	158 179

Note 18 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bank skatt 11185	5 768	5 050
Nordea 01592	402 000	236 826
Sum kontanter og bankinnskudd	407 768	241 876

**Note 19 Egenkapital**

	2020	2019
Udekket tap	-873 329	-873 329
Annen egenkapital	-3 282 904	-3 282 904
Sum egenkapital 01.01	-4 156 234	-4 156 234
Årets resultat	502 162	0
Sum egenkapital 31.12	-3 654 072	-4 156 234

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

	2020	2019
Lån nr. 51862	3 818 796	4 150 857
Sum langsiktig gjeld	3 818 796	4 150 857

Gjelden er ikke pantsikret. Kr 1 941 086 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,05 % p.a. og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2030.

Note 21 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	16 332	29 530
Forskuddstrekk	5 749	5 031
Purregebyrer BDE	0	261
Skyldig arb.g.avg.av feriepenger	1 483	1 371
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 408	3 126
Skyldige feriepenger	10 512	9 723
Sum annen kortsiktig gjeld	36 484	49 042



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Haakon Tveters vei 13

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Haakon Tveters vei 13s årsregnskap som viser et overskudd på kr 502 162. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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/isa member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkket: 2CYAM-QB5DO-5D71-4Q7UV-GVPUA-OLWFG



Revisors beretning 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. mars 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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: 193.71.xxx.xxx

2021-03-16 10:24:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2CYAM-QB5DO-5D71-4Q7UV-GVPUA-OLWFG

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>



Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

Styrets beretning for 2020

Siden forrige årsmøte, den 19. mai 2020, har styret i sameiet bestått av:

Bernt Bernts	Styreleder	(Valgt for 2019 til 2021)
Huan Than	Styremedlem	(Valgt for 2020 til 2022)
Sandra Edsberg	Styremedlem	(Valgt for 2020 til 2022)
Reidun Granli	Varamedlem	(Valgt for 2020 til 2021)

Siden forrige årsmøte er det avholdt 7 styremøter. I tillegg har det vært mange uformelle samtaler og kontakt på E-mail.

Årsmøtet i 2020 ble utsatt til mai. Dette skyldes de tiltak som samfunnet har pålagt alle på grunn av fare for koronasmitte.

1.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS, v/Anne Birgitte Junge og Vibeke Holseth

Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

- Selskapets revisor er RSM Norge AS
- SSB leverer vaktmestertjenester
- SSB leverer brøyting
- Vaktmesterkompaniet AS leverer gartnertjenester
- I tillegg har vi serviceavtaler med Enøk Engineering, Kone Heis, Rogaland Tepperens AS og Vaktmesterkompaniet.

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 eiendommen i samråd med og til det beste for seksjonseierne. I sameiet er det §§§§- leiligheter på fremleie. Oslo Kommune, Boligetaten eier to leiligheter. Det har vært 3 overdragelser i 2019.

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



Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

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.

2.

Regnskap/Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr 502.162, mot fjorårets underskudd på kr 1.561.366. Underskuddet i 2019 skyltes utskifting av heis. Budsjettert overskudd for 2020 var kr 399.140.

Budsjett 2021.

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr 362 622.

Budsjettet for 2021 ble gjort opp ved å øke fellesutgiftene med 2%. Det er tatt høyde for at vi har dekning til de forventede utgifter i 2021. Styret har ikke planlagt noen store vedlikeholdsaktiviteter i 2021, bortsett fra at lysarmatur i inngangspartiet må skiftes. Dette vil også medføre at taket må fornyes.

Festeavgift:

Festeavgiften for 2021 er fastsatt til kr 104.250.

Honorarer:

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 95.000 ble vedtatt.

I tillegg har styremedlemmene en godtgjørelse på kr 500 for oppfølging og omvisning når det flyttes inn. Dette gjelder både for kjøp og utleie av leiligheter. Det ble registrert 7 inn og utflyttinger i 2020. For dette hadde styreleder et honorar på til sammen kr 3.000. Innflyttingshonoraret er på kr 2.000.

3.

Vedlikeholdsplan for årene 2021 - 2025

Styret har fått et tilbud fra Huseiernes Landsforening om å få utarbeidet en femårs vedlikeholdsplan som er utarbeidet. Dette for å få en faglig vurdering av blokka. Planen vil bli innarbeidet i den nåværende 10 årsplanen som styret har laget.

Fibernet

SSB har gjort en ny avtale med Viken Fiber/Altibox frem til mars 2024. Den nye avtalen dekke bedre dagens krav til bredbånd, bruk av strømmetjenester og TV. Kapasiteten på bredbåndet er økt fra 5 mbh til 50 mbh, dette skal tilfredsstillende de fleste husstanders krav og behov. Tilleggstjenester kan bestilles mot ekstra betaling.

Brannvern

Røyk- og brannvarsler

Det har blitt utløst en del alarmer gjennom året. Disse er utløst i forbindelse med matlaging, og hvor de som utløste brannen var tilstede i leilighetene. Det hadde vært ønskelig at flere kunne benytte den lokale mulighet for utkobling av alarmer, før den går over hele blokka.

Brannslukningsapparater/slanger

Årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesrommene er utført av ISS. Etter at det kom ny eierseksjonslov er det nå opp til den enkelte sameier og kontrollere brannslukningsapparatet som de har i leilighetene sine.



Brannslukningsapparatene skal stå igjen i leilighetene ved fraflytting og salg.

Utleieleilighet U0101

Sameiet eier og disponerer overnevnte leilighet. Vi hadde en femårig utleieavtale som gikk ut 15. oktober 2020, og leiligheten ble da fraflyttet.

Leiligheten ble pusset opp og en del feil og mangler som skyltes slitasje ble rettet opp.

Leiligheten er nå utleid med en 3 årig avtale, som gjelder fra 1. januar 2021.

Øvrige utskiftninger og vedlikehold

Rørlekkasjer

Utskifting av røropplegg.

Det er ikke noe som tilsier at rør og sanitæranlegg skal skiftes i de nærmeste årene. Ny eierseksjonslov har pålagt sameienes styre å bestemme når dette skal utføres. Om eller når det blir aktuelt så vil dette være langt frem i tid.

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.

Heis

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 nå 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 – betalingsautomater

Kontantkort selges og fylles opp og parkeringsbevis kan hentes hver andre tirsdag i måneden på vaskeriet fra kl. 19.00 til 19.30.

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

Søppel/Renovasjon

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

I det stor og hele er beboerne flinke til dette, men ofte blir det kastet plast og isopor i papircontainerne. Styret henstiller til beboerne om å kaste denne type søppel på riktig måte.

Søppellukt i korridorene:

For å redusere søppellukt i korridorene, er det viktig at alle benytter sjaktenøkkel, slik at løkkesetter godt.

Rosebedet

Rosebedet ble kraftig beskåret på våren. Blomstringen ble kraftigere og holdt seg lenge ut over høsten. Styret ser derfor ikke noen grunn til at det gjøres noen endringer her.



Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

Roseslaget som benyttes er Nina Weibull..

Faste oppgaver

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

Styret har fulgt opp alle nye eiere og i den grad styret er blitt gjort oppmerksom på nye leietakere, har disse fått besøk av styret.

Parkering

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

HMS (Helse - Miljø - Sikkerhet)

Det er montert et førstehjelpskap i kjellergangen ved papirkassene.

4.

Miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

5.

Likestilling - Arbeidsmiljø

Sameiets styre har bestått av 2 kvinner og 2 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 %.

Oslo 9. mars 2021

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

Bernt Bernts
(Sign.)

Huan Than
(Sign.)

Sandra Edsberg
(Sign.)