



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 737 650  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HUITFELDTS GT. 17  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 746 519	1 770 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 746 519</b>	<b>1 770 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	81 695
Annen driftskostnad		1 427 207	3 064 429
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 484 257</b>	<b>3 146 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>262 262</b>	<b>-1 375 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 396	13 727
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 396</b>	<b>13 727</b>
Annen finanskostnad		65 186	37 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 186</b>	<b>37 813</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 790</b>	<b>-24 086</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 472	-1 399 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 283	51 422
Sum fordringer		51 283	51 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 868	195 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 868	195 285
Sum omløpsmidler		397 151	246 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>397 151</b>	<b>246 707</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		607 675	824 147
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-607 675</b>	<b>-824 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-607 675</b>	<b>-824 147</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		871 460	946 826
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>871 460</b>	<b>946 826</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>871 460</b>	<b>946 826</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 363	325
Leverandørgjeld		117 696	115 381
Skyldige offentlige avgifter			282
Annen kortsiktig gjeld		3 307	8 041
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 366</b>	<b>124 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 004 826</b>	<b>1 070 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>397 151</b>	<b>246 707</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371512

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 737 650  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HUITFELDTS GT. 17  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Postboks 6666, St. Olavs Plass  
0129 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 991 737 650  
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 746 519	1 770 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 746 519</b>	<b>1 770 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	81 695
Annen driftskostnad		1 427 207	3 064 429
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 484 257</b>	<b>3 146 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>262 262</b>	<b>-1 375 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 396	13 727
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 396</b>	<b>13 727</b>
Annen finanskostnad		65 186	37 813
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 186</b>	<b>37 813</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 790</b>	<b>-24 086</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 472	-1 399 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>



Organisasjonsnr: 991 737 650  
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 283	51 422
Sum fordringer		51 283	51 422
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 868	195 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 868	195 285
Sum omløpsmidler		397 151	246 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>397 151</b>	<b>246 707</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		607 675	824 147
Sum opptjent egenkapital		-607 675	-824 147



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-607 675</b>	<b>-824 147</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	871 460	946 826
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>871 460</b>	<b>946 826</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>871 460</b>	<b>946 826</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 363	325
Leverandørgjeld	117 696	115 381
Skyldige offentlige avgifter		282
Annen kortsiktig gjeld	3 307	8 041
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>133 366</b>	<b>124 029</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 004 826</b>	<b>1 070 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>397 151</b>	<b>246 707</b>



Organisasjonsnr: 991 737 650  
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

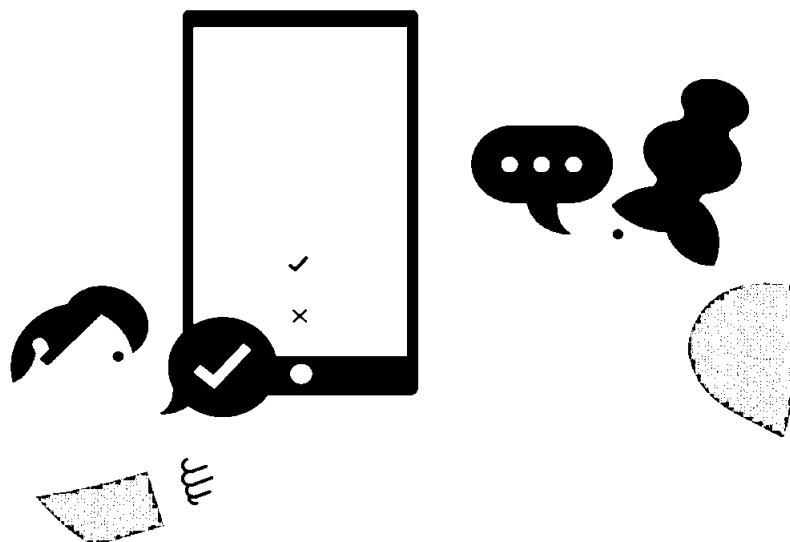
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2024

5028 Sameiet Huitfeldts Gt.17



## **Til seksjonseierne i Sameiet Huitfeldts Gt.17**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 5.mars 2024 kl.18.00**

Årsmøtet holdes i Hegdehaugsveien 31 (inngang hjørnet Oscarsgate) 7.etg, Oslo eiendomssenter.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Huitfeldts Gt.17 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen dersom det er en som stiller med fullmakt.



5028 Sameiet Huitfeldts Gt.17

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet dersom det er bruk for fullmakt

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Huitfeldts Gt.17  
avholdes tirsdag 5.mars 2024

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Det skal i 2024 velges to nye medlemmer til styret samt et varamedlem.

Oslo, 20.februar 2024  
Styret i Sameiet Huitfeldts Gt.17

Vibeke Nordahl      Hanne Cecilie Rekkedal      Sveinung Håndstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



**1. KONSTITUERING**

- E) Valg av møteleder
- F) Godkjenning av de stemmeberettigede
- G) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- H) Godkjenning av møteinnkallingen



## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

### ÅRSRAPPORT FOR 2023

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Vibeke Nordahl	Huitfeldts Gate 17
Styremedlem	Sveinung Håndstad	Observatorie Terrasse 11 A
Styremedlem	Hanne Cecilie Rekkedal	Elisenbergveien 34 A
Varamedlem	Pål Christian Rekkedal	Huitfeldts Gate 17

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Sameiet Huitfeldts Gt.17

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Huitfeldts Gt.17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991737650, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209        108

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

Sameiet Huitfeldts Gt.17 har ingen ansatte.

#### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er UNIC REVISJON AS.



## Styrets arbeid

### H.17 styrets driftsrapport 2023

Det er i løpet av 2023 avholdt 7 styremøter. Styret har i tillegg hatt kontakt pr e-post, telefon og befaringer gjennom året. Årsmøtet ble avholdt 25.april i 2023.

Styret har bestått av styreleder Vibeke Nordahl, styremedlemmer Hanne Rekkedal og Sveinung Håndstad, og varamedlem Pål Christian Rekkedal. Obos eiendomsforvaltning har vært ansvarlige for forretningsførsel, innkreving og regnskapsføring. Unic revisjon har revidert sameiets regnskap.

### Utførte arbeider i 2023

#### Sykkelskur

I mai ble miljø- og sykkelskuret satt opp. Styret kjøpte inn pottes og planter til å pynte rundt sykkelskur og forsiden ved inngangsdør til bygget.

#### Behandling skifergulv

Rene Trapper utførte rens og behandling av skifer i trappoppgang og sideganger i mai.

#### Dugnader

Det ble i 2023 arrangert to dugnader, 23. mai og 9 oktober. På dugnadene ble det kostet og vasket på gateplan, innkjørsel og bakgård. I tillegg ble store deler av kjelleren malt. Den gamle rullen og vaskemaskinen fra 1930-tallet er blitt fjernet i vaskekjelleren.

#### Løpende vedlikeholdsarbeid

Data call har sjekket ringeklokker og reparert feil, samt installert 2 nye telefoner i leiligheter der disse var defekte. De skiftet også sluttstykke i inngangsdøren til bygget, da denne var defekt. Lås og Nøkkel har også reparert låssylinder i hoveddør.

Rørlegger Mithassel sjekket ekspansjonskar og stengte av fyringsanlegget for sommeren. De har også reparert en mindre lekkasje i varmtvannsbereder i fyrrommet.

Malmester Brodahl ferdigstilte maling av fasade 1.etg bakgård, over beslaget som er lagt nederst på fasadevegg, etter arbeidene i bakgården.

Rørleggervakta skiftet ut sprukket rør til utekran.

Arkel Elektriske har økt kapasiteten på hovedsikringen til gårdsanlegget. Varmekabler i bakgård er koblet på med sensor i bakken. De har også installert lys i sykkelskuret.

### Vannlekkasjer

- Bad 501 oppdaget 7.juni. Vann renner ut i gang/trappoppgang. Årsak er dusjing i dusjkabinett med tett sluk. Badet oversvømmes. Vannskade i 501 og 401. Skaden er ferdig behandlet. Egenandel betalt av seksjonseier.



- Bad 803 oppdaget 15. September, Fukt i veggen i stue i 804, veggen ligger mot bad i 803. Årsak til fuktskader, utett bad, bekreftet ved befaring av taksmann 20. November. Vannskade i 804 og 704. Sameiet har krevet badet rehabilitert til forskriftsmessig stand. Egenandel kreves betalt av seksjonseier. Det foreligger en tvist mellom seksjonseier og styre i denne saken, og styret har søkt hjelp hos OBOS advokat i saken.

## Følgende seksjoner ble solgt i 2023:

Snr.9 tilhørende Elisabeth Idland er overdratt til Hanne Kjeldsberg Skauby 01.03.23.

## Fremtidige planer

Planlagt vedlikehold i 2024:

- Brannvarslingssystem
- Utbedring heis krav
- Nytt dekke i innkjørsel/portrom og ny port

## Vedlikeholdsplan

Vedlagt er et utdrag fra en dynamisk vedlikeholdsplan som styret kontinuerlig oppdaterer i løpet av året. Det vil bli prioritert nødvendige vedlikeholdsarbeid etter behov.

1	2024	Heis utbedring	Vedlikehold	Nye krav. Kone gjorde noen undersøkelser i 2023, men jobb ikke utført.	?	Ingen estimat. Forventer at dette kommer opp igjen i 2024. Kone driver fremdriften.
	Q4 23					
	/ Q1		Forbedring	Varslingsanlegg?	kr 260	Gowens A/S. Tilbud signert.
2	24	Brannsikkerhet	HMS	Rømningsplan/etasjeoversikt vann siger igjennom. må utbedres. Legge membran? Må sette inn ny dør?	000,00	Oppstart i 2024. tilbud: 393,125 kr hente nytt tilbud med lavere pris. bør ikke overstige 200K
3	s/h 24	Inngang: Legge nytt vanntett dekke	Vedlikehold		kr 200	
4		Inngangsparti fra gaten - port	Ønsket forbedring	Bytte port til smijern med motor fugleskitt på forside fasade. Lift + vask. - feste på duepigger	kr 150	port: 68.640,- + motor: 54.700,- eks mva.
6		Vaske fasade	Vedlikehold	ordentlig	?	
10		Ny Heis	Ønsket forbedring ?	Hele heis må byttes på et tidspunkt - tas når må, evt planlegges i god tid. Kostbart. Vaskerom: fjerne gamle maskiner som ikke er i bruk. Kjellern: lukt/rotter/belysning/vannskader		
99		Oppgradere kjeller og fellesarealer	Ønsket forbedring	Sykkelbod: fjerne dører	kr 10	
99		Glasstak	Ønsket forbedring	Nytt glasstak for å få inn lys i oppgangen	000,00	



99	Digital porttelefon	Ønsket forbedring	Bytte ut dersom nåværende løsning slutter å virke
99	Oppgradere fyrkjelen - biobrensel	Bærekraft	Fjernvarme? Må undersøkes
99	Vinduer utskiftning ?	Vedlikehold	Bør planlegges fra årsmøte 22. Ble vurdert i 2012 med tilbud. vurderes om 2
99	Rens luftkanaler	Vedlikehold	år- ?

## Utført (fra 2021)

Des.21/	Male oppgang		Vedlikehold: flere skader og ulikt maling i etasjene og sidegangene.	kr 256 000,00	Utført
2021/22	Oppgradere bakgården	Vedlikehold	Drenering, Ny kum, varmekabler, fjeme oljetank, asfalt	kr 600 000,00	Utført
jun.22	Bunnledningen	Vedlikehold	Legge strømpe i bunnledning. Forventet virkning: 40-50 år	kr 800 000,00	Utført
okt.22	Fasade bakgård og utvendig garasje	Vedlikehold	male garasje utvendig, 1 etg bakgård og fikse vegg mot naboen	kr 40 000,00	Utført
April 23	Polere skifergulv	Vedlikehold	Behandle skiferet. Det blir lettere å vaske og ser finere ut.	kr 20 000	Utført
april.23	Miljøstasjon og sykkelparkering i bakgården	Ønsket forbedring	miljøstasjon og sykkelparkering med tak. Lys og beplantning i krukker. avstemt på årsmøtet at skal gjøres når økonomi til det	kr 80 000	Utført



**SAMEIET HUITFELDTS GT. 17  
ORG.NR. 991 737 650, KUNDENR. 5028**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 717 836	1 662 114	1 743 000	1 715 372
Andre inntekter	3	28 683	108 148	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 746 519</b>	<b>1 770 262</b>	<b>1 753 000</b>	<b>1 725 372</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-31 695	-7 050	0
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-7 000	-7 250
Forretningsførerhonorar		-64 043	-61 570	-60 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-12 128	-10 429	0	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-252 409	-2 144 080	-465 000	-425 000
Forsikringer		-159 103	-140 764	-160 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-240 415	-205 952	-242 722	-241 723
Energi/fyring		-422 629	-232 029	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 565	-167 578	-145 000	-151 616
Andre driftskostnader	10	-118 665	-95 152	-122 000	-108 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 484 257</b>	<b>-3 146 123</b>	<b>-1 618 772</b>	<b>-1 572 589</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>262 262</b>	<b>-1 375 861</b>	<b>134 228</b>	<b>152 783</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 396	13 727	0	0
Finanskostnader	12	-65 186	-37 813	-210 000	-150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-45 790</b>	<b>-24 086</b>	<b>-210 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>216 472</b>	<b>-1 399 947</b>	<b>-75 772</b>	<b>2 783</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-575 800		
Udekket tap		0	-824 147		
Reduksjon udekket tap		216 472	0		





## SAMEIET HUITFELDT'S GT. 17 ORG.NR. 991 737 650, KUNDENR. 5028

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		48 283	48 422
Andre kortsiktige fordringer	13	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		227 016	94 968
Sparekonto OBOS-banken		118 852	100 317
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>397 151</b>	<b>246 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>397 151</b>	<b>246 707</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-607 675	-824 147
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-607 675</b>	<b>-824 147</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	871 460	946 826
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>871 460</b>	<b>946 826</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 307	6 042
Leverandørgjeld		117 696	115 381
Skyldige offentlige avgifter		0	282
Påløpte renter		6 039	325
Påløpte avdrag		6 324	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 999
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>133 366</b>	<b>124 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>397 151</b>	<b>246 707</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024  
Styret i Sameiet Huitfeldts Gt. 17





Vibeke Nordahl

Sveinung Håndstad

Hanne Cecilie Rekkedal



**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 200 384
Oppvarming	363 372
Kabel-TV	154 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 717 836</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	10 651
Oslo kommune, tilskudd	18 032
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>28 683</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.  
I tillegg har styret fått kr 18 595, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 316
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 128</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 984
Drift/vedlikehold VVS	-11 838
Drift/vedlikehold elektro	-18 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 052
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 312
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 308
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-252 409</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-133 467
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-103 123
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-240 415</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 842
Renhold ved firmaer	-86 817
Andre fremmede tjenester	-435
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 595
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 987
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-118 665</b>



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 987
Andre renteinntekter	15 548
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 396</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 186
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-65 186</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Per K. Rekkedal Investering AS	3 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 000</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. 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. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	53 174
Nedbetalt i år	75 366
	-871 460
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-871 460</b>





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 263 785.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 425.000.

Det er satt av 425 000 kr til vedlikehold som vi ønsker å bruke på : (ref vedlikeholdsplan):

- Utbedring heis etter nye krav – Kone
- Branvarslingsystem – avtale inngått.
- Nytt dekke i innkjørsel/portrom og ny inngangsport om budsjettet rekker.

Det er usikkert på om nytt dekke i innkjørsel/portrom og ny inngangsport vil inngå i årets budsjett, da tilbudet vi har fått til nå ligger høyere enn først forventet.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Huitfeldts Gt.17.

### Lån

Sameiet Huitfeldts Gt.17 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldts Gt. 17

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Huitfeldts Gt. 17 som viser et overskudd på NOK 216 472. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

## 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-øne, 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, 22. februar 2024  
Unic Revisjon AS

*Arild Breivold*

Arild Breivold  
statsautorisert revisor



## Annenn informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81405200. 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](mailto: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.



### **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret foreslår følgende godtgjørelse:

Styreleder kr 25.000,- + gavekort kr 5.000,-

Styremedlemmer kr 10.000,- + gavekort kr 5.000,-

Varamedlem – gavekort kr 5.000,-

### **4. INNKOMNE FORSLAG**

Det har ikke kommet inn noen forslag.

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Styreleder og et styremedlem er på valg i år og velges inn for 2 år. Varamedlem er på valg hvert år.

Styrets leder, Vibeke Nordahl, har solgt sin seksjon og flyttet ut. Det må derfor velges ny styreleder.

Styremedlem, Sveinung Håndstad, har sittet i to år og er på valg i 2024.

Styremedlem, Hanne Rekkedal, har sittet i ett år og blir sittende i styret ett år til.

Det skal i 2024 velges to nye medlemmer til styret samt et varamedlem

Disse stiller til valg i 2024:

Sveinung Håndstad stiller som kandidat til styremedlem

Hanne Rekkedal stiller som kandidat som styreleder

Hanne Kjeldsberg Skauby stiller som kandidat til varamedlem

Emil Veliyulin stiller som kandidat til varamedlem

Thea Først stiller som kandidat til varamedlem

### **Verv og kandidater**

Styremedlem - 2 år

1 skal velges | 1 til valg

Kandidat:



Styremedlem 2 år                    1 skal velges | 1 til valg

Kandidat:

Varamedlem 1 år                    1 skal velges | 1 til valg

Kandidat: