



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 286 972
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 861 675 | 831 391 |
| Sum inntekter | | 861 675 | 831 391 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 193 994 | 770 502 |
| Sum kostnader | | 1 273 864 | 850 372 |
| Driftsresultat | | -412 189 | -18 981 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 485 | 373 |
| Sum finansinntekter | | 485 | 373 |
| Annen finanskostnad | | 30 040 | 26 023 |
| Sum finanskostnader | | 30 040 | 26 023 |
| Netto finans | | -29 555 | -25 650 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -441 744 | -44 631 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -441 744 | -44 631 |
| Årsresultat | | -441 744 | -44 631 |
| Totalresultat | | -441 744 | -44 631 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -441 744 | -44 631 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -441 744 | -44 631 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 121 | 7 450 |
| Sum fordringer | | 121 | 7 450 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 375 | 209 230 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 375 | 209 230 |
| Sum omløpsmidler | | 18 496 | 216 680 |
| SUM EIENDELER | | 18 496 | 216 680 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 897 289 | 455 546 |
| Sum opptjent egenkapital | | -897 289 | -455 546 |
| Sum egenkapital | | -897 289 | -455 546 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 557 995 | 626 503 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 557 995 | 626 503 |
| Sum langsiktig gjeld | | 557 995 | 626 503 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 192 | 137 |
| Leverandørgjeld | | 328 368 | 43 955 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 231 | 1 630 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 357 790 | 45 722 |
| Sum gjeld | | 915 785 | 672 225 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 496 | 216 680 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399560

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 286 972
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 982 286 972
HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 861 675 | 831 391 |
| Sum inntekter | | 861 675 | 831 391 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 1 193 994 | 770 502 |
| Sum kostnader | | 1 273 864 | 850 372 |
| Driftsresultat | | -412 189 | -18 981 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 485 | 373 |
| Sum finansinntekter | | 485 | 373 |
| Annen finanskostnad | | 30 040 | 26 023 |
| Sum finanskostnader | | 30 040 | 26 023 |
| Netto finans | | -29 555 | -25 650 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | -441 744 | -44 631 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | -441 744 | -44 631 |
| Årsresultat | | -441 744 | -44 631 |
| Totalresultat | | -441 744 | -44 631 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -441 744 | -44 631 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -441 744 | -44 631 |



Organisasjonsnr: 982 286 972
HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 121 | 7 450 |
| Sum fordringer | | 121 | 7 450 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 375 | 209 230 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 375 | 209 230 |
| Sum omløpsmidler | | 18 496 | 216 680 |
| SUM EIENDELER | | 18 496 | 216 680 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 897 289 | 455 546 |
| Sum opptjent egenkapital | | -897 289 | -455 546 |



| | | |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Sum egenkapital | -897 289 | -455 546 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 557 995 | 626 503 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 557 995 | 626 503 |
| Sum langsiktig gjeld | 557 995 | 626 503 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 192 | 137 |
| Leverandørgjeld | 328 368 | 43 955 |
| Annen kortsiktig gjeld | 29 231 | 1 630 |
| Sum kortsiktig gjeld | 357 790 | 45 722 |
| Sum gjeld | 915 785 | 672 225 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 18 496 | 216 680 |



Organisasjonsnr: 982 286 972
HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Huitfeldtsgt. 33 Sameie

4. mai 2023

Selskapsnummer: 5344





Velkommen til årsmøte i Huitfeldtsgt. 33 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Bakgården (Huitfeldtsgt. 33).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Huitfeldtsgt. 33 Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5344 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jennie Navarsete

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Huser
- Tore Elvestad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------|--------------------|
| Leder | Jennie Navarsete | Huitfeldts Gate 33 |
| Styremedlem | Tore Elvestad | Ovenstadveien 80 |
| Styremedlem | Lars Huser | Huitfeldts Gate 33 |

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Huitfeldtsgt. 33 Sameie

Sameiet består av 22 seksjoner.

Huitfeldtsgt. 33 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982286972, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 119

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

Huitfeldtsgt. 33 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styremøter ble avholdt 15. august, 22. september, 29. september og 22. november.

Ny heis er det største vedlikeholdsprosjektet. Vi har tegnet avtale med Starlift AS på leveranse og installasjon av ny heis våren 2023 samt veiledende tjenester fra Heisrådgiveren AS. Kostnadsrammen for heisprosjektet er på 1,6m. Vi har fått innvilget låneramme hos Obos Bank på 2m. Første faktura fra Starlift ble fakturert på tampen av 2022 (men betalt i januar 2023) og derfor er 0,4m av heisprosjektet kommet med på 2022 regnskapet.

Resten av lånerammen er avsatt til oppussing av fasade og vinduer eksternt samt reparasjon av bodene til seksjon 101 og 205. Sistnevnte ble gjennomført i februar 2023 til kostnad 70.000 kr.

Vedlikehold av strømtavle i kjelleren samt lys ute og inne ble utført av Elektris 24 Timer Service AS og kostet 142.000 kr. Dette ble utført våren 2022.

Det budsjettert med 45.000 kr til løpende vedlikehold.

Det ble avholdt dugnad 10. mai og 4. oktober.

Sameiet er medlem i Huseierne, medlemsnr. 20038

Sameiets leverandør av bredbånd er GlobalConnect, telefon 38990100.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at påregnet vedlikeholdskostnader til heis og oppussing ble forsinket fra leverandør og må derfor sees i sammenheng med driftskostnader i 2023 hvor hovedaktivitetene skal ferdigstilles.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -339 294. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltak innebærer låneopptak på kr 2 000 000 og en økning av felleskostnadene for å finansiere låneopptaket fra 01.07.2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 645 000 til større vedlikehold som inkluderer heis og fasadeutbedring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huitfeldtsgt. 33 Sameie.

Lån

Huitfeldtsgt. 33 Sameie 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 2023.

Budsjettet er basert på en regulering av felleskostnadene ifm. økte driftskostnader, inkludert lån til ny heis og fasadeutbedring.

Feilaktige brøker er rettet opp. Regulering av nye felleskostnader trer i kraft fra 1.juli 2023.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Huitfeldtsgate 33 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Huitfeldtsgate 33 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: 6XSL0-01PTQ-7DIW4-DBSXU-XP7F-3TEEU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 11:33:34 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 6XSL0-01PTQ-7DIW4-DBSXU-XP7F-3TEEU

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).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 851 369 | 821 880 | 842 000 | 981 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 306 | 9 511 | 5 000 | 6 430 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 861 675 | 831 391 | 847 000 | 987 430 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 870 | -10 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 353 | -5 551 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 970 | -93 263 | -96 000 | -100 800 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 879 | -2 485 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -542 073 | -162 178 | -2 057 000 | -1 645 000 |
| Forsikringer | | -102 923 | -96 673 | -102 000 | -112 200 |
| Kommunale avgifter | 9 | -199 947 | -193 058 | -198 000 | -232 000 |
| Energi/fyring | | -111 694 | -96 324 | -75 000 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -105 708 | -110 497 | -120 000 | -124 200 |
| Andre driftskostnader | 10 | -22 448 | -10 473 | -14 500 | -14 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 273 864 | -850 372 | -2 756 500 | -1 379 770 |
| DRIFTSRESULTAT | | -412 189 | -18 981 | -1 909 500 | -392 340 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 485 | 373 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -30 040 | -26 023 | -88 000 | 42 204 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -29 555 | -25 650 | -88 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -441 744 | -44 631 | -1 997 500 | -1 421 974 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -441 744 | -44 631 | | |



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 121 | 4 119 |
| Kundefordringer | | 0 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 3 331 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 18 119 | 203 995 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 256 | 5 235 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 18 496 | 216 680 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 18 496 | 216 680 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -897 289 | -455 546 |
| SUM EGENKAPITAL | | -897 289 | -455 546 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 557 995 | 626 503 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 557 995 | 626 503 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 18 300 | 1 630 |
| Leverandørgjeld | | 328 368 | 43 955 |
| Påløpte renter | | 192 | 137 |
| Påløpte kostnader | | 10 931 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 357 790 | 45 722 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 496 | 216 680 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.04.2023
Styret i Huitfeldtsgate 33 Sameie

Jennie Navarsete /s/

Tore Elvestad /s/

Lars Huser
/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 726 497 |
| Lån/Renter | 124 872 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 851 369 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Automatpenger | 3 258 |
| Regnskapskorrigeringer | 1 |
| Korreksjoner | 147 |
| Trappevask | 6 900 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 10 306 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 353.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 879 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 879 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 750 |
| Drift/vedlikehold elektro | -163 799 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -365 363 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -8 624 |
| Kostnader dugnader | -537 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -542 073 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -97 434 |
| Feieavgift | -5 344 |
| Renovasjonsavgift | -97 169 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -199 947 |

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

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -6 703 |
| Lyspærer og sikringer | -398 |
| Andre fremmede tjenester | -4 257 |
| Trykksaker | -118 |
| Andre kontorkostnader | -5 714 |
| Porto | -100 |
| Kontingenter | -1 890 |
| Bank- og kortgebyr | -2 674 |
| Velferdskostnader | -594 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -22 448 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 58 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 21 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 406 |
| SUM FINANSINTEKTER | 485 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -29 686 |
| Renter på leverandørgjeld | -354 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -30 040 |

NOTE: 13**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.

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014

-1 300 000

Nedbetalt tidligere

673 497

Nedbetalt i år

68 508

-557 995

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-557 995



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2523803. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2000 Gårdens fasader ble totalrenovert.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 5344 **Selskapsnavn:** Huitfeldtsgt. 33 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.