



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		820 305	767 726
Sum inntekter		820 305	767 726
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	28 955
Annen driftskostnad		640 374	668 927
Sum kostnader		717 444	697 882
Driftsresultat		102 861	69 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		449	1 735
Sum finansinntekter		449	1 735
Annen finanskostnad		31 205	36 009
Sum finanskostnader		31 205	36 009
Netto finans		-30 756	-34 274
Ordinært resultat før skattekostnad		72 105	35 571
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 105	35 571
Årsresultat		72 105	35 571
Totalresultat		72 105	35 571
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 105	35 571
Sum overføringer og disponeringer		72 105	35 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		12 078	140 150
Sum fordringer		12 078	140 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		304 591	199 401
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		304 591	199 401
Sum omløpsmidler		316 669	339 552
SUM EIENDELER		316 669	339 552

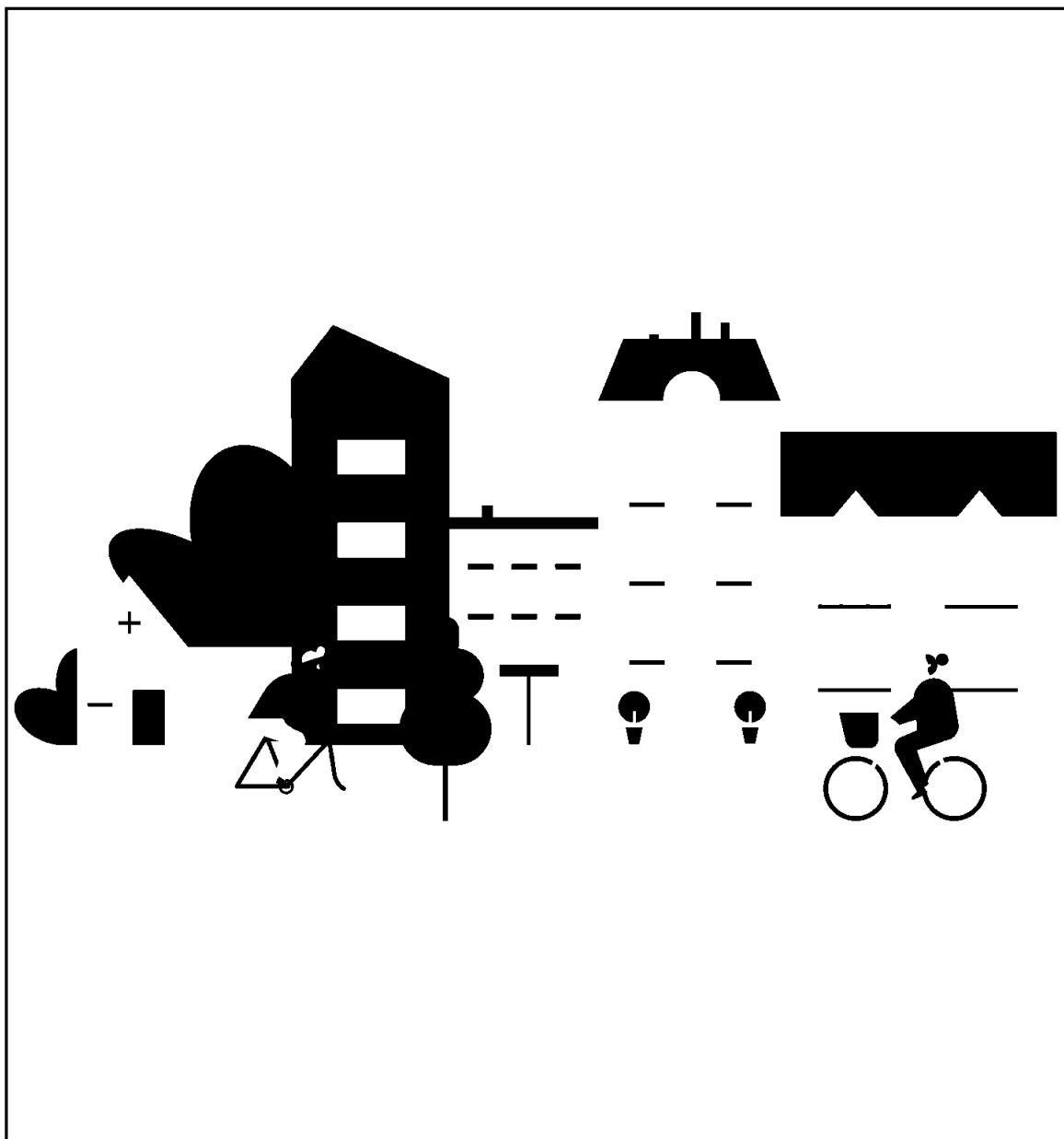
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		410 915	483 020
Sum opptjent egenkapital		-410 915	-483 020
Sum egenkapital		-410 915	-483 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		694 638	758 945
Sum annen langsiktig gjeld		694 638	758 945
Sum langsiktig gjeld		694 638	758 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146	206
Leverandørgjeld		13 708	35 310
Skyldige offentlige avgifter		302	2 417
Annen kortsiktig gjeld		18 789	25 693
Sum kortsiktig gjeld		32 946	63 627
Sum gjeld		727 584	822 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 669	339 552



Årsmøte 2021

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5344
Sameiet Huitfeldtsgate 33



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Huitfeldtsgt. 33 Sameie. Avstemningen åpner 13. april kl. 17:00 og lukker 21. april kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5344>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Huitfeldtsgt. 33 Sameie

Morten Knoop Sejnæs

Tore Elvestad

Andreas Ingemundsen

Jennie Navarsete



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. Forside og analoge stemmer.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Huitfeldtsgt. 33 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13. april 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21. april 2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Huitfeldtsgt. 33 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13. april 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21. april 2021.

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

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot
-----	---	-----

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitne:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Andreas Ingemundsen velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Andreas Ingemundsen går ut av styret.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Morten Knoop Sejnæs	
Styremedlem for 1 år	Tore Elvestad	
Styremedlem for 1 år	Gøril Godtland	
Styremedlem for 2 år	Jennie Navarsete	



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Andreas Ingemundsen velges som protokollvitne.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport, revisjon og regnskap - 5344.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Knoop Sejnæs	Huitfeldts Gate 33
Styremedlem	Tore Elvestad	Ovenstadveien 80
Styremedlem	Andreas Ingemundsen	Huitfeldts Gate 33
Styremedlem	Jennie Navarsete	Huitfeldts Gate 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Huitfeldts Gate 33

Gårds- og bruksnummer :
209 119

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Huitfeldtsgt. 33 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2020

I 2020 har styret i Huitfeldts gate arbeidet med disse sakene.

Utbedring av heisen:

- Ettersom Oslo P&B (OPB) påla H33 å oppgradere heisen vesentlig ved forrige heiskontroll i 2019 så sameiet seg nødt til å finne alternativer for å enten utbedre eller bytte ut heisen.
- Styret har i samråd med OBOS fått konsulent hjelp av Heisrådgiveren for å se på ulike alternativer. Disse har vært enten
 - A) skifte ut de delene som var pålagt å byttes for å få videre godkjent bruk av heis
 - B) Innhente tilbud/andud på å skifte selve heisen
- Styret har hentet inn tilbud fra bl.a. KONE heis på oppgradering av eksisterende heis. Dette viser seg å bli meget kostbart og lite hensiktsmessig ettersom de nye kravene for heis er såpass omfattende at selv om sameiet velger å utbedre "feilene" ved eksisterende heis vil dette kun ha en kortsiktig effekt som mest sannsynlig, allikevel vil medføre at sameiet om få år må bytte selve heisen. Feilene vil også kunne komme tilbake igjen og nye feil vil oppstå underveis. Nåværende heis er over 30 år gammel og moden for utskifting.
- Pris på utbedring av eksisterende heis lå på ca 300.000,- og både OBOS og Heisrådgiveren har i samråd med styret kommet frem til at det ikke er hensiktsmessig å utbedre eksisterende heis, men innhente tilbud på utskifting til ny heis.
- 2 ulike tilbud er hentet inn på skifte av heis; Schindler AS og KONE Heis.
- Disse varierer i pris fra ca 1.500.000,- til ca 2.000.000,- kr.
- Da styret i dag har en service avtale med KONE og KONE heis tilbudet er på ca 1.500.000,- anbefaler styret at vi går for dette tilbudet.
- Denne prisen kan bli noe lavere eller noe mer, avhengig av bygningsarbeidet og om heis skal trekkes opp til 5.etasje(loftsetasjen). Fordelingen av økte felleskostnader vil bli fordelt over hver sameiers fellesutgifter og vi vil komme tilbake til hva dette vil medføre i økning.

Styret har også sett behov for utskifting av Calling anlegg da dette også er godt på overtid for å skiftes ut ettersom hvert service besøk ofte koster flere tusen kroner og det er ca. 30 år siden det ble skiftet sist.

Tilbud på utskifting har blitt hentet inn og Styret har landet på aktør XXX som har gitt oss en pris på ca 150.000,- for at hele anlegget oppgraderes.

I denne prisen ligger et "grunnpakke" til hver beboer som sameiet tar hele kostnaden på.

Utover dette vil hver beboer få muligheten til selv å valgfritt oppgradere til en større skjerm og "calling telefon" i sin boenhet. Vi vil informere mer om dette når igangsettelse skjer. Ca. prisen for hver beboer vil da bli (for oppgradering utover grunnpakke) ca 4000,-

Styret bestemte i 2020 for å oppgradere TV & Internett tilbudet fra det eksisterende anlegg fra GET/TELIA som vi har idag, til Homenet/Riks TV.

Homenet vil da bli leverandør av Fiber som vil levere 1000/1000 linjer med vesentlig raskere internett enn det vi har idag. Dette skjer UTEN at fellesutgifter økes og styret har klart å forhandle en slik pakke til en vesentlig bedre avtale enn hva GET/TELIA idag tilbyr, noe som faktisk medfører en noe lavere total kostnad pr. år enn hva sameiet idag betaler for TV (som delvis tas over felleskostnadene idag). Dette er alle beboere informert om, og fiber har allerede blitt påbegynt. Siste fase av installering av FIBER vil skje i mars 2021 og hver beboer er informert om dette og må selv avtale med leverandør om dato for å få installert anlegg i sin leilighet.



Videre har styret avholdt vårdugnad og høstdugnad der generelt vedlikeholdt er utført i bakgård og rundt tomten vår.

Styret har også et ønske om at ved årsmøte våren 2021 skal minst 2 nye representanter velges da beboer/styremedlem Andreas Ingemundsen fratrer styret pga utflytting vår/sommer 2021.

Det er også mulig at flere i styret fratrer så meld gjerne interesse til meg personlig (styreleder Morten Knoop Sejnæs, e-post: postmortenknoop@gmail.com) eller via vibbo/styrommet allerede NÅ hvis du ønsker å bidra positivt til vårt fine fellesskap i vår flotte bygård her i Vika:)

Kjeller/fellesrom/vaskekjeller:

Fukt i kjeller:

Det har vært kontroll i kjeller da det høsten 2020, pga "overvann" ved stor nedbørsperiode førte til at rommet der varmtvannsberedere står ble oversvømt og det var fare for at tilstøtende boder kunne bli berørt.

Oslo Kommune ble tilkalt og kunne ikke finne feil eller tette rør, og siden dette har ingen rør vært tette eller problemet oppstått igjen.

Lås til felles kjeller (blå dør):

Låsen er skiftet ut og dør fungerer nå fint igjen

Lån for generell vedlikeholdsplan som styret arbeider med:

I forbindelse med de økte kostnadene ved oppgradering (heis, callinganlegg osv) ser styret seg nødt til å ta opp/refinansiere eksisterende lån og ulike lån er hentet inn hos banker.

En rammetillatelse på opptil 2 mill nok er innvilget og dette vil dermed dekke de kommende kostnadene for de viktigste og mest akutte oppgraderinger som må utføres (Heis, calling anlegg).

Balkongutbygging i H33:

2 Beboere fikk flotte balkonger montert og vi synes disse ble veldig fine da de glir fint inn i eksisterende bebyggelse og balkonger vi har fra før (samme stil og utforming som de eksisterende balkonger). Ferdigattest fremlagt februar 2021.

Annet:

Vinduene i fasaden ut mot Huitfeldtsgate må utbedres da rammene rundt vinduene er sprukket opp. Dette skyldes bruk av en tidligere feil oljemalingstype og forringelse over tid.

Det er innhentet tilbud på skrapping og maling av samtlige vinduer i fasaden som beløper seg til i str orden 100-150'. Bliir ikke dette utbedret vil sameiet risikere å måtte skifte ut vinduene som blir en betraktelig dyrere løsning på sikt.

Mvh

På vegne av styret Sameiet Huitfeldts gate 33,

Morten Knoop Sejnæs

Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 820 305.

Dette er kr 56 305 høyere enn budsjettet og skyldes 10% økning av felleskostnader fra 01.03.2020, og andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger, dugnad og inntekter fra manglende trappevask.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 717 444.

Dette er kr 157 801 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømpriser og lavere kostnader til drift/vedlikehold av heis.

Resultat

Årets resultat på kr 72 105 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 283 723.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 259 500 som innebærer kr. 200 000 til vedlikehold av heis.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret forblir uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører høsten 2020 har vi budsjettet med kr 53 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 90 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 14 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Huitfeldtsgate 33 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Huitfeldtsgate 33 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JTV4Z-GJXEY-3KK20-JY2F-FGHL0-SM0DK



HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE ORG.NR. 982 286 972, KUNDENR. 5344

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	811 320	758 520	759 000	822 000
Andre inntekter	3	8 985	9 206	5 000	8 500
SUM DRIFTSINNEKTER		820 305	767 726	764 000	830 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-20 955	-20 745	0
Styrehonorar	5	-70 000	-8 000	-8 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 466	-5 360	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 680	-88 125	-88 000	-90 680
Konsulenthonorar	7	-6 406	-8 481	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-82 256	-98 991	-234 000	-259 500
Forsikringer		-85 792	-103 896	-108 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-188 972	-176 509	-188 500	-189 642
Energi/fyring		-50 149	-52 297	-71 000	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 734	-120 479	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-7 918	-14 789	-24 000	-12 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-717 444	-697 882	-875 245	-902 022
DRIFTSRESULTAT		102 861	69 844	-111 245	-71 522
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	449	1 735	0	0
Finanskostnader	12	-31 205	-36 009	-36 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 756	-34 274	-36 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		72 105	35 571	-147 245	-96 522
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		72 105	35 571		



HUITFELDTSGATE 33 SAMEIE
ORG.NR. 982 286 972, KUNDENR. 5344

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 078	1
Forskuddsbetalte kostnader		0	140 150
Driftskonto OBOS-banken		299 367	194 202
Sparekonto OBOS-banken		5 224	5 199
SUM OMLØPSMIDLER		316 669	339 552
SUM EIENDELER		316 669	339 552
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-410 915	-483 020
SUM EGENKAPITAL		-410 915	-483 020
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	694 638	758 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		694 638	758 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 878	8 548
Leverandørgjeld		13 708	35 310
Skyldige offentlige avgifter	15	302	2 417
Påløpte renter		146	206
Annen kortsiktig gjeld	16	6 911	17 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 946	63 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 669	339 552
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2021
Styret i Huitfeldtsgate 33 Sameie

Morten Knoop Sejnæs /s/

Tore Elvestad /s/

Andreas Ingemundsen /s/

Jennie Navarsete /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	686 448
Lån/Renter	124 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	811 320

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	7 485
Nettinnbetalinger	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	8 985

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 466.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 406
SUM KONSULENTHONORAR	-6 406

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 909
Drift/vedlikehold VVS	-5 938
Drift/vedlikehold elektro	-1 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 289
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 251
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-1 150
Kostnader dugnader	-2 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 256

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-90 142
Feieavgift	-3 576
Renovasjonsavgift	-95 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 972

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-103
Trykksaker	-802
Andre kontorkostnader	-2 405
Porto	-440
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 918

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
SUM FINANSINNTEKTER	449

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 205
SUM FINANSKOSTNADER	-31 205

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. 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	541 055
Nedbetalt i år	64 307
	-694 638

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-694 638
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-302
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-302
---	-------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 145
-------------	--------

Påløpte kostnader	-4 766
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 911
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607138. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Huitfeldtsgt. 33 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Styremedlem, Andreas Ingemundsen går ut av styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Morten Knoop Sejnæs

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Tore Elvestad

Gøril Godtland

Valg av 1 Styremedlem. Velges for 2 år

Jennie Navarsete



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.