



# Brønnøysundregistrene

---

## **Brønnøysundregistrene**

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 770 262	1 692 273
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 770 262</b>	<b>1 692 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 695	131 691
Annen driftskostnad		3 064 429	1 327 316
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 146 124</b>	<b>1 459 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 375 862</b>	<b>233 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 727	13 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 727</b>	<b>13 611</b>
Annen finanskostnad		37 813	85
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 813</b>	<b>85</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 086</b>	<b>13 526</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 399 948</b>	<b>246 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 399 948</b>	<b>246 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 399 948</b>	<b>246 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 399 947	246 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 399 947</b>	<b>246 792</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer			2 550
Andre fordringer		51 422	55 318
Sum fordringer		51 422	57 868
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 285	719 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 285	719 882
Sum omløpsmidler		246 707	777 750
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 707</b>	<b>777 750</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			575 800
Udekket tap		824 147	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-824 147</b>	<b>575 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-824 147</b>	<b>575 800</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		946 826	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>946 826</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>946 826</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		325	
Leverandørgjeld		115 381	133 796
Skyldige offentlige avgifter		282	11 790
Annen kortsiktig gjeld		8 041	56 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 029</b>	<b>201 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 070 855</b>	<b>201 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>246 708</b>	<b>777 750</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 482190

**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: 01.01.2022 - 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 991 737 650  
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 770 262	1 692 273
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 770 262</b>	<b>1 692 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		81 695	131 691
Annen driftskostnad		3 064 429	1 327 316
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 146 124</b>	<b>1 459 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 375 862</b>	<b>233 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 727	13 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 727</b>	<b>13 611</b>
Annen finanskostnad		37 813	85
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 813</b>	<b>85</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 086</b>	<b>13 526</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 399 948</b>	<b>246 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 399 948</b>	<b>246 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 399 948</b>	<b>246 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 399 947	246 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 399 947</b>	<b>246 792</b>



Organisasjonsnr: 991 737 650  
SAMEIET HUITFELDTS GT. 17

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer			2 550
Andre fordringer		51 422	55 318
Sum fordringer		51 422	57 868
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 285	719 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 285	719 882
Sum omløpsmidler		246 707	777 750
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 707</b>	<b>777 750</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>			
Annen egenkapital			575 800
Udekket tap		824 147	



Sum opptjent egenkapital	-824 147	575 800
Sum egenkapital	-824 147	575 800
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	946 826	
Sum annen langsiktig gjeld	946 826	0
Sum langsiktig gjeld	946 826	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	325	
Leverandørgjeld	115 381	133 796
Skyldige offentlige avgifter	282	11 790
Annen kortsiktig gjeld	8 041	56 364
Sum kortsiktig gjeld	124 029	201 950
Sum gjeld	1 070 855	201 950
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>246 708</b>	<b>777 750</b>



Organisasjonsnr: 991 737 650  
SAMEIET HUITFELDT'S GT. 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2023

Sameiet Huitfeldts Gt.17

25. april 2023

Selskapsnummer: 5028





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Huitfeldts Gt.17

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:

25. april 2023 kl. 18:00, Hegdehaugsveien 31 (inngang hjørnet Oscarsgate) 7.etg, Oslo eiendomssenter.

### 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.

### Annen informasjon

Det vil bli tilsendt en hel Årsrapport på mail. Fint om man gjør seg kjent med den i forkant av møtet. Vel møtt!

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Innkomne saker: #1 Protokoller fra styremøter formidles fortløpende til seksjonseiere
7. Innkomne saker #2 Oversikt over vedlikeholds- og utbedringsprosjekter
8. Forslag fra styret: Vedtektsending parkering

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Huitfeldts Gt.17**



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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. 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

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



## **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.

### **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.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 122 678.



## 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 465.000

### 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 strømstøtten 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 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Huitfeldts Gt.17



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Halsøys vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0519 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 underskudd på NOK 1 399 947. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende 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.



Sameiet Huitfeldts Gt.17



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

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>

Oslo, 21.februar 2023  
Unic Revisjon AS

Arild Breivold  
statsautorisert revisor

Side 2 av 2



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 114	1 504 956	1 661 000	1 743 000
Andre inntekter	3	108 148	187 317	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 770 262</b>	<b>1 692 273</b>	<b>1 671 000</b>	<b>1 753 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 695	-81 691	-4 800	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 250	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-61 570	-59 835	-60 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-10 429	-5 150	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 144 080	-391 381	-2 012 000	-465 000
Forsikringer		-140 764	-113 624	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-205 952	-198 462	-200 000	-242 722
Energi/fyring		-232 029	-363 376	-365 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 578	-166 285	-180 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-95 152	-22 953	-60 000	-122 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 146 123</b>	<b>-1 459 007</b>	<b>-3 082 800</b>	<b>-1 603 772</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 375 861</b>	<b>233 266</b>	<b>-1 411 800</b>	<b>149 228</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 727	13 611	0	0
Finanskostnader	12	-37 813	-85	-97 000	-210 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-24 086</b>	<b>13 526</b>	<b>-97 000</b>	<b>-210 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 399 947</b>	<b>246 792</b>	<b>-1 508 800</b>	<b>-60 772</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	246 792		
Fra opptjent egenkapital		-575 800	0		
Udekket tap		-824 147	0		



Sameiet Huitfeldts Gt.17

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	2 550
Forskuddsbetalte kostnader		48 422	52 318
Andre kortsiktige fordringer	13	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		94 968	389 570
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 527
Sparekonto OBOS-banken		100 317	327 785
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>246 707</b>	<b>777 751</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 707</b>	<b>777 751</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	575 800
Udekket tap	14	-824 147	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-824 147</b>	<b>575 800</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	946 826	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>946 826</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 042	5 366
Leverandørgjeld		115 381	133 796
Skyldige offentlige avgifter	16	282	11 790
Påløpte renter		325	0
Annen kortsiktig gjeld	17	1 999	50 998
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 029</b>	<b>201 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>246 707</b>	<b>777 751</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sameiet Huitfeldts Gt.17

Oslo, 21.02.2023  
Styret i Sameiet Huitfeldts Gt. 17

Vibeke Nordahl/S/

Sveinung Håndstad/S/

Hanne Cecilie Rekkedal/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 KLASIFISERING 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	1 145 838
Oppvarming	342 516
Kabel-tv	173 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 662 114</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	10 602
Ekstra kapitalinnkalling	100 096
Keditert faktura fra 2021	-2 550
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>108 148</b>



Sameiet Huitfeldts Gt.17

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 600
Påløpte feriepenger	-1 999
Arbeidsgiveravgift	-10 095
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 695</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
Befaring i bakgård og med Entreprenør, Johansen Rune Byggtekniker	-6 469
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 429</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 341 318
Drift/vedlikehold VVS	-14 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-722 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 902
Kostnader dugnader	-4 196
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 144 080</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 280
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-91 259
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-205 952</b>



Sameiet Huitfeldts Gt.17

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 699
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 059
Diverse leiekostnader/leasing	-1 024
Driftsmateriell	-1 273
Renhold ved firmaer	-55 966
Andre fremmede tjenester	-439
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
Andre kontorkostnader	-764
Bank- og kortgebyr	-3 028
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 152</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	376
Renter av sparekonto i OBOS-banken	317
Andre renteinntekter	13 034
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 727</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 735
Renter på leverandørgjeld	-78
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 813</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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



Sameiet Huitfeldts Gt.17

**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. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	53 174	
		-946 826

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-946 826**

**NOTE: 16**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift **-282**

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-282**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger **-1 999**

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-1 999**



Sameiet Huitfeldts Gt.17

## Annen 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Tilbud på utbedring av drenering grunnmu	NRC Gravco har gitt tilbud på drenering, fjerning av oljetank, filming av drensør
-------------	--	---



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem Sveinung Håndstad ble valgt inn i fjor, Varamedlem Pål Rekkedal ble valgt inn i fjor.

### Innstilling

Det har ikke kommet inn noen nye kandidater til vervene. Styret ønsker å fortsette med samme styring som i dag.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vibeke Nordahl

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Rekkedal



Sak 6

## Innkomne saker: #1 Protokoller fra styremøter formidles fortløpende til seksjonseiere

**Forslag fremmet av:**

Anne Grethe Weberg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling: Mot. Styret informerer på Vibbo det som er nødvendig for eiere eller beboere å vite. Ved å gjøre protokollene tilgjengelige blir det merarbeid for styret. Protokoller blir lagret internt for styret.

**Forslag til vedtak**

Protokoller fra styremøter formidles fortløpende til seksjonseiere.

**Vedlegg**

1. Styreprotokoller formidles til seksjonseiere (1).pdf

Sak 7

## Innkomne saker #2 Oversikt over vedlikeholds- og utbedringsprosjekter

**Forslag fremmet av:**

Anne Grethe Weberg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret utarbeider en oversikt over ventende vedlikeholds- og utbedringsprosjekter i Huitfeldtsgate 17. Oversikten publiseres på Vibbo innen utgangen av juni 2023.

Se vedlegg for full beskrivelse

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling: Mot. Styret informerer om nødvendige informasjon på årsmøtet om liste med planer, kostnader fremover (se liste i innkallingen). Prosjekter som Styret iverksetter blir informert om på Vibbo.



## **Forslag til vedtak**

Styret utarbeider en oversikt over ventende vedlikeholds- og utbedringsprosjekter i Huitfeldtsgate 17. Oversikten publiseres på Vibbo innen utgangen av juni 2023.

## **Vedlegg**

2. Oversikt vedlikeholds- og utbedringsprosjekter (1).pdf

Sak 8

## **Forslag fra styret: Vedtektsending parkering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

punkt 2.5 utvides:

2.5 **Parkering**, ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

**Det er parkeringsplasser i garasjeanlegget i bakgården (snr.33). Parkering i garasjen krever avtale med seksjonseier.**

**Parkering på sameiets fellesarealer er forbudt, uten godkjenning fra styret. En slik godkjenning kan gis håndverkere eller andre ved behov, og må innhentes på forhånd. Parkering på tomte uten godkjenning bøtelegges bilens eier, og kjøretøy kan taues bort, dersom dette sperrer for inn/utkjøring til bakgård.**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, nettleie og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

## **Styrets innstilling**

Styret ønsker å legge til at parkering er forbudt og kan bøtelegges i vedtektene.

## **Forslag til vedtak**

Endring i vedtekt 2.5, utvides med parkering forbudt og bøtlegging

## **Vedlegg**

3. Forslag nye Vedtekter - 515044-5028 Huitfeldtsgate 17.docx



## **Forslag til årsmøtet 2023 - Protokoller fra styremøter formidles fortløpende til seksjonseiere.**

Forslag om publisering av styreprotokollene ble fremmet på årsmøtet i 2022 og nedstemt med 21 mot 3 stemmer. Argumentet som ble vektlagt fra majoritetseier v/Hanne Rekkedal var at OBOS ikke anbefalte det på grunn av sensitive opplysninger fra styremøtene. Argumentet ble protokollført. Mitt argument om at sensitive opplysninger lett kan sladdes fikk ikke gehør og ble heller ikke protokollført.

## **Ny kunnskap etter forrige årsmøte**

Siden jeg ikke fikk majoritetseiers argument til å rime fordi det er svært enkelt å sladde slike opplysninger (det gjøres hele tiden og i alle organisasjoner), valgte jeg å kontakte OBOS sentralt for å høre hva som var deres offisielle policy på dette området. Svaret var at de lar det være helt opp til hvert enkelt sameie å bestemme selv og at de ikke gir spesifikke råd i den ene eller andre retningen, kun at sensitive opplysninger må sladdes før protokoll formidles til seksjonseierne.

En venn av meg sitter i styret i sitt sameie, og for dem er det en selvfølge å formidle styreprotokoller til alle seksjonseierne. Eventuelle opplysninger som faller inn under personvernet blir rutinemessig sladdet. Dette sameiet er på størrelse med vårt, og har også OBOS som forretningsfører/rådgiver.

Siden det eneste argumentet under behandlingen på forrige årsmøte var hensynet til sensitive opplysninger og at disse lett kan sladdes, ser jeg ingen grunn til at protokoller fra styremøter skal holdes hemmelig for øvrige seksjonseiere. Hensiktsmessig formidlingskanal kan være mail eller publisering på sameiets kommunikasjonsplattform Vibbo. Styret velger selv det de anser mest hensiktsmessig.

Jeg anmoder årsmøtet om å vedta forslaget.

Med vennlig hilsen

Anne Grethe Weberg  
Seksjonseier 21/0602



## Forslag til årsmøtet 2023 - Oversikt over vedlikeholds- og utbedringsprosjekter

Behovet for en slik oversikt ble diskutert blant de fremmøtte seksjonseierne på årsmøtet 2022 (styret + undertegnede). Daværende styremedlemmer lovet at styret skulle utarbeide en slik oversikt over prosjekter med angivelse av antatt kostnad og hastegrad, og deretter publisere denne på Vibbo slik at alle seksjonseierne kunne komme med innspill. Siden diskusjonen var utenfor årsmøtets sakliste ble den muntlige avtalen ikke referert i protokollen. Så langt, og etter to nylige etterlysninger, er dokumentet fremdeles ikke publisert.

Gjennom gårsdagens svar fra styret på den siste etterlysningen (Vibbo) oppfatter jeg at styret ikke anerkjenner den muntlige avtalen som ble gjort, og fremmer derfor dette som forslag til årsmøtet:

### ◆ Styret utarbeider en oversikt over ventende vedlikeholds- og utbedringsprosjekter i Huitfeldtsgate 17. Oversikten publiseres på Vibbo innen utgangen av juni 2023.

1. Hvert prosjekt påføres antatt omtrentlig kostnad
2. Hvert prosjekt påføres grad av hast og nødvendighet
3. Hvert prosjekt påføres styrets forslag til prioritering.
4. Etter publisering kan øvrige seksjonseiere komme med innspill til oversikten og eventuelt forslag til flere prosjekter.
5. Oversikten er dynamisk og oppdateres fortløpende.

En slik oversikt kan brukes som styringsverktøy og utgangspunkt for langtidsplaner for vedlikehold og utbedringer i bygget. Som vi alle vet står slike prosjekter i kø, i hovedsak på grunn av manglende prioritering over mange år.

Siden vedtak av prosjekter er avhengig av majoritetseiers stemme i årsmøtene fremstår det til dels meningsløst at enkeltseksjonseiere skal bruke mye tid og ressurser på detaljerte planer for prosjekter som majoritetseier kanskje eller kanskje ikke vil stemme for. Med styrets (og dermed også majoritetseiers) angivelse av prioritering har vi noe konkret å forholde oss til.

Oversikten kan også brukes til å utarbeide og vedta langtidsplaner.

Jeg håper at årsmøtet ser fordelene med en slik oversikt og vedtar forslaget.

Med vennlig hilsen

Anne Grethe Weberg  
Seksjonseier/beboer 21/0602

Vedlegg

Forslag til oversikten med noen bilder som ide og inspirasjon (i tilfeldig rekkefølge):

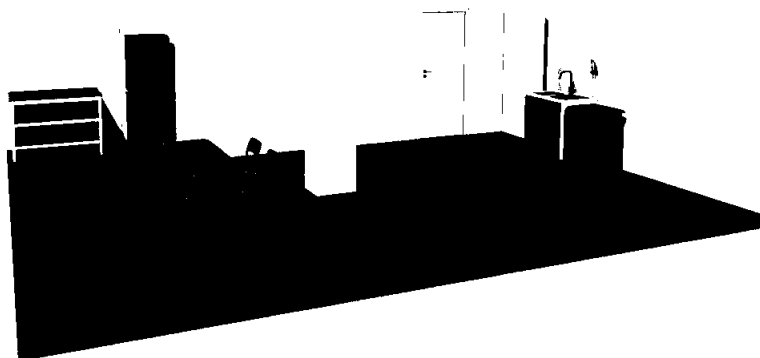
- ◆ Nytt inngangsparti/portom. Dette ble foreslått på årsmøte 2021, men nedstemt.



- ◆ Ny hovedinngangsdør/karm/lås. Vi bør ha en dør som går i lås også på dager med minusgrader (gjelder også portdør). Det bør også være et glassfelt i døren for å unngå «kollisjon» når noen skal inn og ut samtidig. Det har vært flere nestenulykker. Hovedinngangsdør (og portdør) bør også ha en automatisk åpningsmekanisme slik at sykler og barnevogner ikke skraper opp dørene, noe som er umulig å unngå når man skal holde døren åpen samtidig som man skal manøvrere seg gjennom døråpningen med disse innretningene.



- ◆ Vaskerom/møterom





- ◆ Nytt dekke på gulv/trapper i oppgang og gulv i sideganger. Skifergulvet er slitt og stygt og bør skiftes ut.
- ◆ Elektronisk ringeklokkepanel med kamera.
- ◆ Rensing av luftkanaler. Det ble vedtatt på årsmøtet 2022 å innhente ny pris på dette arbeidet etter at det sto på sameiets vedlikeholdsplan for 2012, men ikke utført. Og senere glemt?
- ◆ Heis. Den er gammel og vi opplever mange heisstopp, ofte over flere dager fordi KONE bruker lang tid på å skaffe deler som etter hvert har blitt ukurante og derfor ikke lenger lagerføres.
- ◆ Sittegruppe og planter i bakgård



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 5028 **Selskapsnavn:** Sameiet Huitfeldts Gt.17

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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