



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 983 033  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
HUITFELDTSGATE 3  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Øyvind Eggen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		853 722	811 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>853 722</b>	<b>811 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		658 705	609 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>749 985</b>	<b>700 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>103 737</b>	<b>110 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		856	276
Annen finansinntekt		9 567	10 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 423</b>	<b>10 291</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 423</b>	<b>10 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		114 160	120 702
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		10 165	3 823
Andre fordringer		83 005	29 682
Sum fordringer		93 171	33 505
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 898	332 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 898	332 053
Sum omløpsmidler		511 069	365 558
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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		489 751	375 591
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>489 751</b>	<b>375 591</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>489 751</b>	<b>375 591</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 322	-24 981
Annen kortsiktig gjeld		12 996	14 947
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 318</b>	<b>-10 034</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 318</b>	<b>-10 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625024

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 983 033  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
HUITFELDTSGATE 3  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Øyvind Eggen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 981 983 033  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
HUITFELDTSGATE 3

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		853 722	811 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>853 722</b>	<b>811 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		658 705	609 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>749 985</b>	<b>700 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>103 737</b>	<b>110 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		856	276
Annen finansinntekt		9 567	10 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 423</b>	<b>10 291</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 423</b>	<b>10 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		114 160	120 702
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 160</b>	<b>120 702</b>





Sum opptjent egenkapital	489 751	375 591
Sum egenkapital	489 751	375 591
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 322	-24 981
Annen kortsiktig gjeld	12 996	14 947
Sum kortsiktig gjeld	21 318	-10 034
Sum gjeld	21 318	-10 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	511 069	365 558



Organisasjonsnr: 981 983 033  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
HUITFELDTSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte 31.05.2021 – 02.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Lars Andreas Fredsvold Johansen	2021 (1 år)
Styremedlem:	Richard Jeansson	2021 (1 år)
Styremedlem:	Celine Kristensen	2021 (1 år)
Varamedlem:	Nikolai Aakre Kristoffersen	2021 (1 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 23 seksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 209 Bruksnr.92 i Oslo kommune.  
Sameiets organisasjonsnummer 981 983 033.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiets revisor er BDO.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i

*Dokumentet er elektronisk signert*



orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Canal Digital.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 79338574.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Antall styremøter siden årsmøtet den 03.06 2021: 6 stk

- I tillegg har det vært muntlig og skriftlig kontakt ved pågående saker utenom styremøter.

Arbeid som er gjort av styret siden årsmøtet:

- Utbedring av vifte i søppelrom
- Utbedring av lys i teknisk rom og installert bevegelsessensor
- Defekte lys over inngangsdør er fjernet
- Det er tettet hull i bodareal ved flere anledninger for å hindre at rotter kommer inn
- Behandling av søknad om utbygging av vindu i tak
- Utbedring av lys i heis
- Naboklager og støy har blitt behandlet fortløpende ved varsler til styret

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Utredning av behov og kostnader for oppgradering av fasade, herunder innhenting av tilbud fra byggeledere. Det gjenstår en del arbeid før saken kan fremmes i et ekstraordinært årsmøte.
- kartlegging av skjeggkre i bygget.
- Diverse forefallende arbeid og håndtering av hendelser

Ved bestilling av nøkler, skilt til postkasse eller endring av ringetablå: kontakt [styret@huitfeldtsgate3.no](mailto:styret@huitfeldtsgate3.no).

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 853 722.  
Dette er *på linje med budsjett*.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 749 945.  
Dette er kr 32 158 lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes lavere drift- og vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften for året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 114 160.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.  
Budsjettet ligger vedlagt.  
Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 90 097.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 2,9 %.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften, ingen endring.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 %.

Tilsynsgebyr feiling ingen endring, feiegebyr pipeløp ingen endring.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i  
Huitfeldtsgate 3

Lars Andreas Fredsvold Johansen  
Styreleder

Richard Jeansson  
Styremedlem

Celine Kristensen  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

Årsregnskap

---

**EIERSEKSJONSSAMEIET  
HUITFELDTSGATE 3**

**2021**

---

EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3 Org.nr. 981983033

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3

---

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		853 722	853 542	811 092
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>853 722</b>	<b>853 542</b>	<b>811 092</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	91 280	91 280	91 280
Driftskostnader	4	369 355	369 260	335 318
Vedlikeholdskostnader	5	88 902	109 728	72 134
Honorarer	6	79 766	82 875	77 950
Forsikringer	7	105 050	106 850	104 678
Andre kostnader	8	15 632	22 150	19 321
<b>Sum kostnader</b>		<b>749 985</b>	<b>782 143</b>	<b>700 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>103 737</b>	<b>71 399</b>	<b>110 411</b>
Finansinntekter	9	10 423	11 450	10 291
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>10 423</b>	<b>11 450</b>	<b>10 291</b>
<b>Resultat</b>		<b>114 160</b>	<b>82 849</b>	<b>120 702</b>

---

Dokumentet er elektronisk signert



**EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3**

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		10 165	3 823
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		83 005	29 682
Bank	10	417 898	332 053
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	11	489 751	375 591
<b>Sum egenkapital</b>		<b>489 751</b>	<b>375 591</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		8 322	-24 981
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 996	14 667
Annen kortsiktig gjeld		0	280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 318</b>	<b>-10 034</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		511 069	365 558
Kortsiktig gjeld		21 318	-10 034
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>489 751</b>	<b>375 591</b>

Oslo,  
STYRET FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3

Lars Andreas Fredsvold Johansen  
Styreleder

Richard Jeansson  
Styremedlem

Celine Benedicte Kristensen  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	853 722
<b>Sum inntekter</b>	<b>853 722</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	11 280
Styrehonorar	80 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>

### Note 4 Driftskostnader

Matteleie	14 648
Offentlige avgifter	192 178
Renhold	39 925
Strøm/nettleie	17 779
Tv, bredbånd	104 825
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>369 355</b>

### Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	17 985
Vedlikehold brannvernlegg	20 860
Vedlikehold bygninger	2 250
Vedlikehold elektrisk anlegg	15 331
Vedlikehold heis	27 482
Vedlikehold ventilasjon	4 994
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>88 902</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	4 500
Forretningsførsel	65 996
Revisjonshonorar	9 270
<b>Sum honorarer</b>	<b>79 766</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor er BDO AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 7 Forsikring**

Forsikringskadeoppgjør	6 000
Forsikringspremie	99 050
<b>Sum forsikring</b>	<b>105 050</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Skade med forsikringsnummer 79338574.

**Note 8 Andre kostnader**

Bankgebyr	4 618
Datakostnader	5 069
Diverse kostnader	476
Porto/kopi/arkiv	5 469
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>15 632</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Andre finansinntekter	856
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 567
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 423</b>

**Note 10 Bankinnskudd**

Driftskonto 5081.06.33953	417 733
Skattetrekkkonto 1503.18.72046	165
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>417 898</b>

**Note 11 Egenkapital**

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	375 591	114 160	489 751
<b>Sum egenkapital</b>	<b>375 591</b>	<b>114 160</b>	<b>489 751</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	862 182	853 722	853 542	811 092
<b>Sum inntekter</b>	<b>862 182</b>	<b>853 722</b>	<b>853 542</b>	<b>811 092</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	91 280	91 280	91 280	91 280
Driftskostnader	367 702	369 355	369 260	335 318
Vedlikeholdskostnader	116 868	88 902	109 728	72 134
Honorarer	78 235	79 766	82 875	77 950
Forsikringer	110 000	105 050	106 850	104 678
Andre kostnader	18 000	15 632	22 150	19 321
<b>Sum kostnader</b>	<b>782 085</b>	<b>749 985</b>	<b>782 143</b>	<b>700 681</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>80 097</b>	<b>103 737</b>	<b>71 399</b>	<b>110 411</b>
Finansinntekter	10 000	10 423	11 450	10 291
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>10 000</b>	<b>10 423</b>	<b>11 450</b>	<b>10 291</b>
<b>Resultat</b>	<b>90 097</b>	<b>114 160</b>	<b>82 849</b>	<b>120 702</b>

Dokumentet er elektronisk signert



Til BDO AS

### Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 3 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
  - b. Tap som følge av kjøps- og salgavtaler;
  - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
  - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Side 1 av 2

Dokumentet er elektronisk signert



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettsvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettsvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.
19. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
  - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
  - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 4/4-22

  
Styreleder

  
Forretningsfører

Side 2 av 2

Dokumentet er elektronisk signert



## 0064 Årsregnska...


Name Date  
**Jeansson, Richard William** 2022-04-21

Identification

 Jeansson, Richard William

Name Date  
**Johansen, Lars A Fredsvold** 2022-04-21

Identification

 Johansen, Lars A Fredsvold

Name Date  
**Kristensen, Celine B** 2022-04-21

Identification

 Kristensen, Celine B

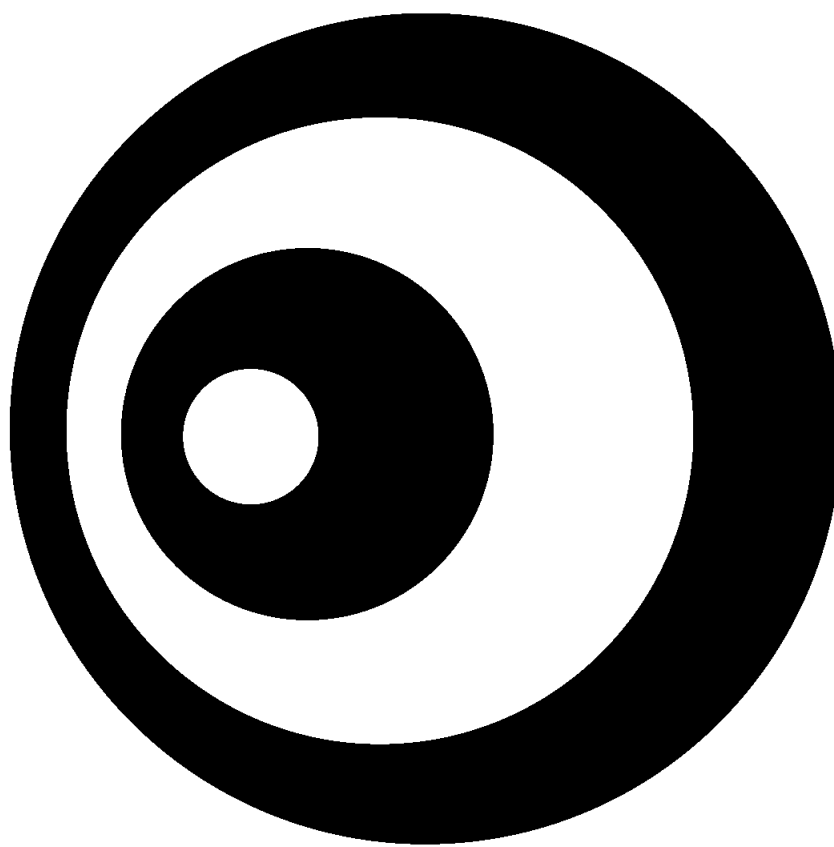


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



**Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 3**

Årsberetning/Regnskap



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt kontaktskjema på [www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring](http://www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2021 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

---

Ordinært årsmøte i Huitfeldtsgate 3 avholdes tirsdag 03.05 2022 kl. 17 i Auditorium 3 Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

A) Styrehonorar, forslag om kr 80 000 eks. arbeidsgiveravgift.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 1 år.
- C) Valg av et varamedlem for 1 år

**Oslo, 25.04.2022**  
**Styret i Huitfeldtsgate 3**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved besvarelse på den elektroniske avstemningen via personlig link.**



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte 31.05.2021 – 02.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Lars Andreas Fredsvold Johansen	2021 (1 år)
Styremedlem:	Richard Jeansson	2021 (1 år)
Styremedlem:	Celine Kristensen	2021 (1 år)
Varamedlem:	Nikolai Aakre Kristoffersen	2021 (1 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 23 seksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 209 Bruksnr.92 i Oslo kommune.  
Sameiets organisasjonsnummer 981 983 033.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiets revisor er BDO.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i



orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Canal Digital.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 79338574.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Antall styremøter siden årsmøtet den 03.06 2021: 6 stk

- I tillegg har det vært muntlig og skriftlig kontakt ved pågående saker utenom styremøter.

Arbeid som er gjort av styret siden årsmøtet:

- Utbedring av vifte i søppelrom
- Utbedring av lys i teknisk rom og installert bevegelsessensor
- Defekte lys over inngangsdør er fjernet
- Det er tettet hull i bodareal ved flere anledninger for å hindre at rotter kommer inn
- Behandling av søknad om utbytting av vindu i tak
- Utbedring av lys i heis
- Naboklager og støy har blitt behandlet fortløpende ved varsler til styret



- Utredning av behov og kostnader for oppgradering av fasade, herunder innhenting av tilbud fra byggeledere. Det gjenstår en del arbeid før saken kan fremmes i et ekstraordinært årsmøte.
- kartlegging av skjeggkre i bygget.
- Diverse forefallende arbeid og håndtering av hendelser

Ved bestilling av nøkler, skilt til postkasse eller endring av ringetablå: kontakt [styret@huitfeldtsgate3.no](mailto:styret@huitfeldtsgate3.no).

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 853 722.  
Dette er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 749 945.  
Dette er kr 32 158 lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes lavere drift- og vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften for året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 114 160.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.  
Budsjettet ligger vedlagt.  
Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 90 097.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 2,9 %.



Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften, ingen endring.

Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 %.

Tilsynsgebyr feiing ingen endring, feiegebyr pipeløp ingen endring.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i  
Huitfeldtsgate 3

Lars Andreas Fredsvold Johansen  
Styreleder

Richard Jeansson  
Styremedlem

Celine Kristensen  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**EIERSEKSJONSSAMEIET  
HUITFELDTSGATE 3**

**2021**



---

**EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3**

---

**Resultatregnskap 2021**

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		853 722	853 542	811 092
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>853 722</b>	<b>853 542</b>	<b>811 092</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	91 280	91 280	91 280
Driftskostnader	4	369 355	369 260	335 318
Vedlikeholdskostnader	5	88 902	109 728	72 134
Honorarer	6	79 766	82 875	77 950
Forsikringer	7	105 050	106 850	104 678
Andre kostnader	8	15 632	22 150	19 321
<b>Sum kostnader</b>		<b>749 985</b>	<b>782 143</b>	<b>700 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>103 737</b>	<b>71 399</b>	<b>110 411</b>
Finansinntekter	9	10 423	11 450	10 291
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>10 423</b>	<b>11 450</b>	<b>10 291</b>
<b>Resultat</b>		<b>114 160</b>	<b>82 849</b>	<b>120 702</b>



---

**EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3**

---

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		10 165	3 823
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		83 005	29 682
Bank	10	417 898	332 053
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	11	489 751	375 591
<b>Sum egenkapital</b>		<b>489 751</b>	<b>375 591</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		8 322	-24 981
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 996	14 667
Annen kortsiktig gjeld		0	280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 318</b>	<b>-10 034</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>511 069</b>	<b>365 558</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		511 069	365 558
Kortsiktig gjeld		21 318	-10 034
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>489 751</b>	<b>375 591</b>

Oslo,  
STYRET FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3

Lars Andreas Fredsvold Johansen  
Styreleder

Richard Jeansson  
Styremedlem

Celine Benedicte Kristensen  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	853 722
<b>Sum inntekter</b>	<b>853 722</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	11 280
Styrehonorar	80 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>

### Note 4 Driftskostnader

Matteleie	14 648
Offentlige avgifter	192 178
Renhold	39 925
Strøm/nettleie	17 779
Tv, bredbånd	104 825
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>369 355</b>

### Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	17 985
Vedlikehold brannvernanlegg	20 860
Vedlikehold bygninger	2 250
Vedlikehold elektrisk anlegg	15 331
Vedlikehold heis	27 482
Vedlikehold ventilasjon	4 994
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>88 902</b>

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	4 500
Forretningsførsel	65 996
Revisjonshonorar	9 270
<b>Sum honorarer</b>	<b>79 766</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor er BDO AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 7 Forsikring**

Forsikringskadeoppgjør	6 000
Forsikringspremie	99 050
<b>Sum forsikring</b>	<b>105 050</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Skade med forsikringsnummer 79338574.

**Note 8 Andre kostnader**

Bankgebyr	4 618
Datakostnader	5 069
Diverse kostnader	476
Porto/kopi/arkiv	5 469
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>15 632</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Andre finansinntekter	856
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	9 567
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10 423</b>

**Note 10 Bankinnskudd**

Driftskonto 5081.06.33953	417 733
Skattetrekkskonto 1503.18.72046	165
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>417 898</b>

**Note 11 Egenkapital**

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	375 591	114 160	489 751
<b>Sum egenkapital</b>	<b>375 591</b>	<b>114 160</b>	<b>489 751</b>



---

**EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 3**

---

**Budsjett 2022**

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	862 182	853 722	853 542	811 092
<b>Sum inntekter</b>	<b>862 182</b>	<b>853 722</b>	<b>853 542</b>	<b>811 092</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	91 280	91 280	91 280	91 280
Driftskostnader	367 702	369 355	369 260	335 318
Vedlikeholdskostnader	116 868	88 902	109 728	72 134
Honorarer	78 235	79 766	82 875	77 950
Forsikringer	110 000	105 050	106 850	104 678
Andre kostnader	18 000	15 632	22 150	19 321
<b>Sum kostnader</b>	<b>782 085</b>	<b>749 985</b>	<b>782 143</b>	<b>700 681</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>80 097</b>	<b>103 737</b>	<b>71 399</b>	<b>110 411</b>
Finansinntekter	10 000	10 423	11 450	10 291
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>10 000</b>	<b>10 423</b>	<b>11 450</b>	<b>10 291</b>
<b>Resultat</b>	<b>90 097</b>	<b>114 160</b>	<b>82 849</b>	<b>120 702</b>

---

---



Til BDO AS

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 3 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
  - b. Tap som følge av kjøps- og salgavtaler;
  - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
  - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

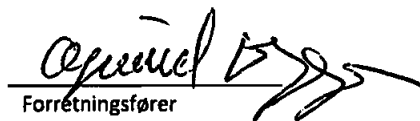
Side 1 av 2



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
  - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
  - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 1/4-22

  
Styreleder

  
Forretningsfører



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Huitfeldsgate 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Huitfeldsgate 3.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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 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 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>

Oslo, 25. april 2022  
BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no