

# Årsmøte for Sameiet Huitfeldtsgate 11

Dato: 3.10.2022 kl. 17,

Sted: Google Meet videokonferanse

## Dagsorden

1. Konstituering; opptelling, valg av møteleder og referent.
2. Årsrapport fra styret 2021
3. Godkjenning av årsregnskap 2021
4. Status brannsikring og øvrig vedlikehold
5. Prognose og vedlikehold for neste 12 mnd
  - a. Vaktmestertjenester
6. Styrehonorar
7. Valg av styremedlemmer og revisor
8. Forestående kapitalinnkalling
9. Eventuelt

# Årsrapport 2021 for Sameiet Huitfeldtsgate 11

Sameiet Huitfeldtsgate 11 har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av selskapets eiendom i Frogner bydel i Oslo kommune med gnr. 209, bnr. 101 med fellesanlegg av enhver art. Sameiet har organisasjonsnr. 976 220 021. Sameiet har ikke erverv som formål og eierne kan ikke ta ut utbytte fra virksomheten.

Huitfeldtsgate 11 er tegnet av arkitekt August Tidemand (1848-1905) og byggemeldt i 1875 med senere endringer (1896) og påbygg. Bygningen er bevaringsverdig og er kommunalt og nasjonalt listeført.

Styret for perioden 2021-2022 har bestått av tre medlemmer, samt to varamedlemmer.

Styreleder: Joachim Krüger  
Styremedlemmer: Jarle Wærstad Nilsen og Christian Lundvall  
Varamedlemmer: Knut B. Hovland

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av HBRI AS. Sameiet er ikke pliktig til å ha ekstern revisor, sameiet har utnevnt Knut B. Hovland som internrevisor.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81539771.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved tvil om hva som omfattes av sameiets forsikring og hva som må forsikres av den enkelte oppfordrer styret den enkelte beboer til å ta direkte kontakt med Gjensidige og sitt eget forsikringsselskap for avklaring

## Styrets arbeid

På grunn av Covid-19 situasjonen har styret i det vesentlige hatt møter via zoom. I tillegg har det vært løpende kommunikasjon mellom styremedlemmene gjennom telefon og e-post. I løpet av året har det også vært avholdt to dugnader med oppmøte fra sameierne.

De viktigste vedlikeholdsarbeidene i 2021:

- Installert brannalarmanlegg som dekker hele bygget
- Inspeksjon og tilstandsvurderinger av yttertak
- Elektrisk vedlikehold i kjeller grunnet Elvia inspeksjon
- Årlig service av sameiets del av fjernvarmeanlegg, bytte av vannfilter, vakuumpølning.
- Rydding, bytte av lyspærer og mindre vedlikehold i fellesarealer.

## Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det bekreftes herved at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Driftsinntektene er de innkrevde felleskostnadene..

Driftskostnadene er ca 45.000 kr høyere enn i 2020. Styrehonorar for 2021 er ikke bokført noe som i realiteten betyr at kostnaden vil være ca 20.000 kr høyere enn det regnskapet viser. Den største (og mest påvirkbare) kostnaden var som vanlig "drift og vedlikehold" hvor kostnader knyttet til brannsikringstiltak har vært den viktigste posten.

Årsresultatet ble -223.189 kr som dekkes av opptjent egenkapital. Sameiet har per 31.12.20 disponible midler (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på ca 550.000 kr.

Styret håndterer finansene utifra en 12 mnd rullerende vedlikeholdsplan og 12 mnd rullerende økonomisk prognose. I løpet av de neste 12 månedene forventer vi høye kostnader til drift og vedlikehold knyttet til

- De pålagte brannsikringstiltakene. I 2022 skal i henhold til brannsikringsplanen 17 dører byttes (baktrapp, hovedtrapp, loft), boddører branntettes, vindu i gang i hovedtrapp brannsikres. Dette er per tidspunkt estimert å koste ca 1 MNOK. Kostnadsestimatet er basert på tilbud fra Oslo Brannsikring noen år tilbake i tid. Vi vil jobbe med å få et bedre kostnadsestimat, samt innhente tilbud fra flere aktører. Deler av denne kostnaden vil antagelig først forfalle i 2023.
- Reparasjoner som må foretas på tak, samt diverse annet løpende vedlikehold som vi estimerer til 100.000 kr.

Sameiet har ikke tilstrekkelig kapital til å gjennomføre de forestående brannsikringstiltakene og sameierne må derfor forberede seg på en kapitalinnkalling til å dekke inn de ekstraordinære brannsikringstiltakene.

I årene fremover er vi pålagt å gjøre ytterligere brannsikring av kjellertak, samt vinduer i trappeoppgang, men vi har ikke estimert kostnaden for disse tiltakene ennå.

Det vises for øvrig til sameiets vedlikeholdsplan og prognose.

## **Samfunnsansvar**

Sameiet tilstreber et godt arbeidsmiljø og likestilling i styret. Sameiet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær. Selskapets drift forurenses ikke ytre miljø i vesentlig grad.

**SAMEIET HUITFELDTSGATE 11**  
**ORG.NR. 976 220 021, KUNDENR. 4074**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	512 128	512 128	0	0
Andre inntekter		0	99 352	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>512 128</b>	<b>611 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-2 820	0	0
Styrehonorar		0	-20 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-26 345	-25 653	0	0
Konsulenthonorar	3	-10 656	-8 573	0	0
Drift og vedlikehold	4	-272 411	-246 797	0	0
Forsikringer		-127 225	-113 103	0	0
Kommunale avgifter	5	-170 610	-153 818	0	0
Energi/fyring	6	-9 399	-7 777	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-73 722	-68 281	0	0
Andre driftskostnader	7	-59 443	-58 279	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-749 809</b>	<b>-705 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-237 681</b>	<b>-93 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	14 494	16 666	0	0
Finanskostnader		0	-32	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 494</b>	<b>16 634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-223 187</b>	<b>-76 986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-223 187	-76 986		

**SAMEIET HUITFELDTSGATE 11**  
**ORG.NR. 976 220 021, KUNDENR. 4074**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 282	4 186
Kundefordringer		3 290	167 119
Forskuddsbetalte kostnader		87 612	77 064
Energiavregning	9	652	0
Driftskonto OBOS-banken		613 585	740 161
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	14 600
Sparekonto OBOS-banken		154	154
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>715 575</b>	<b>1 003 284</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>715 575</b>	<b>1 003 284</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		548 235	771 422
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>548 235</b>	<b>771 422</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 053	0
Leverandørgjeld		162 217	41 030
Skyldige offentlige avgifter		0	20 240
Energiavregning	9	0	170 523
Annen kortsiktig gjeld	10	70	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>167 340</b>	<b>231 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>715 575</b>	<b>1 003 284</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

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

Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 11

Joachim Krüger

Carl Christian Lundvall

Jarle Wærstad Nilsen

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	511 428
Årsleie loftsbod	700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>512 128</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 870
Ista Norge AS	-6 786
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 656</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 875
Drift/vedlikehold VVS	-13 771
Drift/vedlikehold elektro	-8 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-228 644
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-272 411</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 045
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-59 649
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-170 610</b>

**NOTE: 6****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 572
Andre fyringskostnader	2 174
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 399</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-30 041
Snørydding	-24 111
Andre kontorkostnader	-2 500
Porto	-185
Bank- og kortgebyr	-2 605
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-59 443</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 494
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 494</b>

**NOTE: 9****ENERGI/AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-260 334
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-260 334</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	260 986
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>260 986</b>

**SUM ENERGI/AVREGNING****652**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



**NOTE: 10**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

## **Sak: Innkalling av kapital**

De løpende felleskostnadene (inntektene i sameiet) er tilstrekkelige til å dekke de regulære kostnadene i sameiet, men dekker ikke større vedlikeholdsutgifter. Vi har lagt oss på denne linjen fordi det er disiplinerende for styret at de ikke har mer kapital enn nødvendig til rådighet og skal være nøye med disponeringen av fellesskapets midler. Det betyr imidlertid at det fra tid til annen må påregnes ekstraordinære innbetalinger for å betale for vedlikehold.

Sameiet har per september 2022 arbeidskapital (disponible midler) på i underkant av 400.000 NOK. De estimerte vedlikeholdskostnadene for de neste 12 mnd er 1,1 MNOK. Det består av:

- Pålagte brannsikringstiltak som skal gjennomføres i 2022 i henhold til planen godkjent av Brann og Redningsetaten: 17 dører må byttes (baktrapp, hovedtrapp, loft). Boddører må branntettes. Vindu i gang i hovedtrapp må brannsikres. Kostnadsestimatet for tiltakene er 1 MNOK basert på tilbud fra Oslo Brannsikring noen år tilbake i tid justert for estimert kostnadsøkning. Vi vil jobbe med å få et bedre kostnadsestimat, samt innhente tilbud fra flere aktører.
- Diverse reparasjoner av tak etter takinspeksjon gjennomført i 2021, ca 50 knok.
- Buffer for andre løpende vedlikeholdskostnader, ca 50 knok.

Som det fremgår av prognosen (vedlagt), vil sameiet uten en kapitaltilførsel om 12 mnd ha en negativ arbeidskapital på over 700 KNOK. En tilførsel av kapital i størrelsesorden 1 MNOK vil derfor være nødvendig. Dette er basert på foreløpige kostnadsestimater. Styret vil arbeide med å innhente tilbud og således verifisere og eventuelt korrigere kapitalbehovet/kapitalinnkallingen.

Vi har to muligheter for å finansiere kapitalbehovet: 1) Lån eller 2) kapitalinnkalling fra seksjonseierne. Sameier har dårligere lånebetingelser enn privatpersoner det er således dyrt å låne for sameiet. I tillegg er rentene forventet å stige i tiden fremover. Styret foreslår derfor en ekstraordinær kapitalinnkalling.

### **Forslag til vedtak:**

**Styret får fullmakt til å innkalle inntil 1 MNOK i ekstraordinær kapital fra sameierne i løpet av de neste 12 månedene.**

Kommentar fra «internrevisor», Knut Hovland, til regnskapet sendt per epost til styret 18.4.22

#### REVISJON

Jeg har ingen kommentarer til selve regnskapet, men ser at det er litt lite inntekter i forhold til utgifter, Det ville være naturlig å øke felleskostnadene noe selv om vi har en positiv balanse med midler på bok.

Kommentarer til enkeltposter

Snørydding 24000kr. Er dette så høyt for at vi må fjerne snø/is fra taket?  
Dette virker unormalt høyt