



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 036 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 617 508	12 494 000
Sum inntekter		12 617 508	12 494 000
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	90 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 442	
Annen driftskostnad		7 705 614	5 629 566
Sum kostnader		7 881 207	5 720 558
Driftsresultat		4 736 301	6 773 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 480	13 981
Sum finansinntekter		4 480	13 981
Annen finanskostnad		2 946 240	3 719 340
Sum finanskostnader		2 946 240	3 719 340
Netto finans		-2 941 760	-3 705 359
Ordinært resultat før skattekostnad		1 794 541	3 068 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 794 541	3 068 083
Årsresultat		1 794 541	3 068 083
Totalresultat		1 794 541	3 068 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 794 541	3 068 083
Sum overføringer og disponeringer		1 794 541	3 068 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 550	2
Sum varige driftsmidler		441 885 550	441 870 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		441 885 550	441 870 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 861	5 394
Andre fordringer		1 749 369	331 193
Sum fordringer		1 755 230	336 587
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 550	3 250 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 550	3 250 287
Sum omløpsmidler		3 524 780	3 586 873
SUM EIENDELER		445 410 330	445 456 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		825 000	825 000
Sum innskutt egenkapital		825 000	825 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 724 985	107 930 445
Sum opptjent egenkapital		109 724 985	107 930 445
Sum egenkapital		110 549 985	108 755 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201 809 827	203 580 866
Øvrig langsiktig gjeld		132 561 000	132 561 000
Sum annen langsiktig gjeld		334 370 827	336 141 866
Sum langsiktig gjeld		334 370 827	336 141 866
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 694	16 687
Leverandørgjeld		133 550	453 765
Skyldige offentlige avgifter			2 564
Annen kortsiktig gjeld		338 274	86 550
Sum kortsiktig gjeld		489 518	559 565
Sum gjeld		334 860 345	336 701 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		445 410 330	445 456 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224432

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 036 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 617 508	12 494 000
Sum inntekter		12 617 508	12 494 000
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	90 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 442	
Annen driftskostnad		7 705 614	5 629 566
Sum kostnader		7 881 207	5 720 558
Driftsresultat		4 736 301	6 773 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 480	13 981
Sum finansinntekter		4 480	13 981
Annen finanskostnad		2 946 240	3 719 340
Sum finanskostnader		2 946 240	3 719 340
Netto finans		-2 941 760	-3 705 359
Ordinært resultat før skattekostnad		1 794 541	3 068 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 794 541	3 068 083
Årsresultat		1 794 541	3 068 083
Totalresultat		1 794 541	3 068 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 794 541	3 068 083
Sum overføringer og disponeringer		1 794 541	3 068 083



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 550	2
Sum varige driftsmidler		441 885 550	441 870 002

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		441 885 550	441 870 002
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 861	5 394
Andre fordringer		1 749 369	331 193
Sum fordringer		1 755 230	336 587

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 550	3 250 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 550	3 250 287

Sum omløpsmidler		3 524 780	3 586 873
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		445 410 330	445 456 875
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		825 000	825 000



Sum innskutt egenkapital	825 000	825 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	109 724 985	107 930 445
Sum opptjent egenkapital	109 724 985	107 930 445
Sum egenkapital	110 549 985	108 755 445
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	201 809 827	203 580 866
Øvrig langsiktig gjeld	132 561 000	132 561 000
Sum annen langsiktig gjeld	334 370 827	336 141 866
Sum langsiktig gjeld	334 370 827	336 141 866
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 694	16 687
Leverandørgjeld	133 550	453 765
Skyldige offentlige avgifter		2 564
Annen kortsiktig gjeld	338 274	86 550
Sum kortsiktig gjeld	489 518	559 565
Sum gjeld	334 860 345	336 701 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	445 410 330	445 456 875



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Rolf Hofmos Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 28. mars 2022

Selskapsnummer: 649





Velkommen til årsmøte i Rolf Hofmos Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/649>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av styre
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Rolf Hofmos Borettslag



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. Som protokollvitner foreslås Jan Ove Fjællingsdal og Elisabeth Mølbach.

Forslag til vedtak

Jan Ove Fjællingsdal og Elisabeth Mølbach 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Grethe Neufeld

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Solstad
- Jan Ove Fjællingsdal
- Kristian Laskemoen
- Raymond Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Mølbach
- Pablo Verano
- Torny Larsen



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tone Minerva Grenness

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristina Mac Lennan

Sak 8

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Kristina Mac Lennan.

Forslag til vedtak

Kristina Mac Lennan er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Neufeld	Rolf Hofmos Gate 17
Styremedlem	Jan Ove Fjællingsdal	Rolf Hofmos Gate 19
Styremedlem	Kristian Laskemoen	Rolf Hofmos Gate 11
Styremedlem	Odd Jørund Pedersen	Bøylestadveien 1030
Styremedlem	Arne Sætherø	Rolf Hofmos Gate 17
Varamedlem	Torny Larsen	Rolf Hofmos Gate 17
Varamedlem	Elisabeth Mølbach	Rolf Hofmos Gate 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mai Le Hoang Phan

Rolf Hofmos Gate 15

Valgkomiteen

Kristina Mac Lennan

Christian Langballe Mogensen

Rolf Hofmos Gate 19

Rolf Hofmos Gate 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Rolf Hofmos Borettslag

Borettslaget består av 165 andelsleiligheter.

Rolf Hofmos Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994036971, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gate 11

Rolf Hofmos Gate 13

Rolf Hofmos Gate 15

Rolf Hofmos Gate 17

Rolf Hofmos Gate 19

Gårds- og bruksnummer:

133 20

237 32 33

Første innflytting skjedde i 2009.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 296 719.

Dette er kr 1 026 281 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overgangen fra felles til individuelle strømmålere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 881 207.

Dette er kr 296 581 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 794 541 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 320 789 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 526 248.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 035 262 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 072 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 609. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolf Hofmos Borettslag.

Lån

Rolf Hofmos Borettslag har to lån i OBOS-banken, opprinnelig pålydende på til sammen kr 309 309 000. Renten er pr. 01.02.22 1,75 pr. år nom.

Det største lånet, som tilsvarer 60% av opprinnelig kjøpesum, har en avdragsfri periode på 30 år, og nedbetales deretter over 20 år. Det andre lånet, som tilsvarer 10% av opprinnelig kjøpesum, har ingen avdragsfrihet periode, og nedbetales over 30 år.

Begge lån er tilknyttet IN med hovedforfall 28.02 og 30.08.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 187 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene for 2022 vil ifølge budsjettet økte borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolf Hofmos Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rolf Hofmos Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rolf Hofmos Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994 036 971, KUNDENR. 649

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR.				
01.01.	3 027 309	3 304 784	3 027 309	3 035 262
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 794 541	3 068 083	689 374	4 446 793
Tilbakeføring av avskrivning	16 4 442	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -19 990	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 1 600 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 050 250	-837 621	-883 000	-1 176 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -2 320 789	938	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	7 954	-277 476	-193 626	3 270 793
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 035 263	3 027 308	2 833 683	6 306 055
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 524 780	3 586 873		
Kortsiktig gjeld	-489 518	-559 565		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 035 262	3 027 308		



ROLF HOFMOS BORETTSLAG ORG.NR. 994 036 971, KUNDENR. 649

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska p		Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 800 872	4 556 961	3 931 812	3 882 924
Innkrevde felleskostnader	2	5 477 069	5 034 937	7 016 188	5 132 076
Avgiftspliktige inntekter		0	81	0	0
Garasjer	10	375 000	375 000	375 000	375 000
Andre inntekter	3	643 778	19 084	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		10 296 719	9 986 063	11 323 000	9 390 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 151	-12 493	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-78 500	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-4 442	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-9 320	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-179 915	-175 525	-175 525	-187 000
Konsulenthonorar	7	-45 086	-50 159	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
			-1 129		
Drift og vedlikehold	8	-4 081 440	666	-3 622 000	-1 072 000
Forsikringer		-302 391	-245 874	-250 000	-315 000
Kommunale avgifter	9	-991 917	-978 906	-979 896	-1 022 733
Garasjer	10	-324 763	-964 012	-450 000	-450 000
Energi/fyring	11	-4 619	-280 007	-200 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-831 252	-835 006	-840 000	-850 000
Andre driftskostnader	12	-902 606	-928 090	-845 055	-823 324
			-5 720		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 881 207	558	-7 584 626	-4 943 207
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 415 512	4 265 504	3 738 374	4 446 793
Innbetalt andel fellesgjeld		2 320 789	2 507 938	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 736 301	6 773 442	3 738 374	4 446 793
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 480	13 981	0	0
			-3 719		
Finanskostnader	14	-2 946 240	340	-3 049 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 941 760	359	-3 049 000	0



ÅRSRESULTAT	1 794 541 3 068 083	689 374	4 446 793
--------------------	----------------------------	----------------	------------------

Overføringer:

Til annen egenkapital	1 794 541 3 068 083
-----------------------	---------------------



ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994 036 971, KUNDENR. 649

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	15 550	2
SUM ANLEGGSMIDLER		441 885 550	441 870 002
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 861	5 394
Forskuddsbetalte kostnader		342 330	315 270
Andre kortsiktige fordringer	17	57 272	15 923
Energiavregning	21	1 349 768	0
Driftskonto OBOS-banken		214 791	547 882
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 000
Sparekonto OBOS-banken		926 724	2 073 728
Sparekonto OBOS-banken II		628 035	626 677
SUM OMLØPSMIDLER		3 524 780	3 586 873
SUM EIENDELER		445 410 330	445 456 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5000		825 000	825 000
Annen egenkapital	18	109 724 985	107 930 445
SUM EGENKAPITAL		110 549 985	108 755 445
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	201 809 827	203 580 866
Borettsinnskudd	20	132 561 000	132 561 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		334 370 827	336 141 866
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		133 550	453 765
Skyldige offentlige avgifter		0	2 564
Påløpte renter		17 694	16 687
Energiavregning	21	0	86 550



10

Rolf Hofmos Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	22	338 274	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		489 518	559 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		445 410 330	445 456 875
Pantstillelse	23	310 909 000	441 870 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2022
Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld /s/

Jan Ove Fjællingsdal /s/

Kristian Laskemoen /s/

Odd Jørund Pedersen /s/

Arne Sætherø /s/

NOTE: 1

Vedlegg 1

16 av 37

Årsrapport 2021.pdf



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER



Felleskostnader	4 271 280
Kapitalkost. lån 2	1 139 559
Kabel-tv	799 920
Varmtvann/varme	348 488
Eiendomsskatt	35 796
Strøm elbil	32 500
MC-plass	16 800
Leie Bod	8 400
Avregning el bil	1 631
Eiendomsskatt overf. Kto 7720	-35 796
Kapitalkostnader på IN-lån	2 691 338
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-28 121
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 904
Overført til kapitalkostnader	-3 800 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 479 019

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-1 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 477 069

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ELBIL	1 091
S.SKAP	634 687
VIFTE	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	643 778

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 151
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 151

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 205
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 882
SUM KONSULENTHONORAR	-45 086

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa malermester, maling	-1 758 125
Kampen Installasjon, AMS målere	-828 820
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 586 945
Drift/vedlikehold bygninger	-551 123
Drift/vedlikehold VVS	-134 645
Drift/vedlikehold elektro	-102 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 281
Drift/vedlikehold heisanlegg	-429 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 764
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 547
Egenandel forsikring	2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 081 440

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	213
Vann- og avløpsavgift	-685 397
Renovasjonsavgift	-306 733
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-991 917

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	375 000
SUM INNETEKTER GARASJER	375 000

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-317 403
Vakthold	-8 560
El-lader	1 200



SUM KOSTNADER GARASJER	-324 763
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	50 237
---------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 924
Andre fyringskostnader	-1 695
SUM ENERGI / FYRING	-4 619

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Containe r	-17 045
Diverse leiekostnader/leasing	-36 824
Driftsmateriell	-10 017
Vaktmestertjeneste r	-162 588
Vakthold	-1 887
Renhold ved firmaer	-455 165
Snørydding	-88 435
Gressklipping	-57 875
Andre fremmede tjenester	-34 615
Kontor- og datarekvisita	-8 285
Trykksaker	-1 900
Andre kontorkostnader	-5 915
Telefon, annet	-6 818
Porto	-2 558
Kontingenter	-3 587
Bank- og kortgebyr	-3 093
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-902 606

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 354
Andre renteinntekter	126
SUM FINANSINTEKTER	4 480

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 663 217
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-268 316
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 103
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 566
Renter på leverandørgjeld	-38



SUM FINANSKOSTNADER **-2 946 240**

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009 404 070 000

SUM BYGNINGER **404 070 000**

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.133/bnr.20. G.nr. 237/b.nr. 32 og 33.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera

Tilgang 2014 21 367

Avskrevet tidligere -21 366

1

Søppelhus

Kostpris 55 300

Avskrevet tidligere -55 299

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2021 19 990

Avskrevet i år -4 442

15 548

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **15 550**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-4 442**

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån 57 272

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **57 272**

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent

egenkapital 14 805 383

Egenkapital fra IN tidligere år 98 361 786

Egenkapital fra IN 2021 2 320 789

Reduksjon EK fra

IN -5 762 973

SUM ANNEN EGENKAPITAL **109 724 985**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	129 287	
Nedbetalt i år	51 624	
		-1 419 089

OBOS, lån nr. 1

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 50 år

	-265 122	
Opprinnelig 2009	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	80 600 157	
Nedbetalt i år, IN	1 885 490	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-182 623 328

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.12.2039.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2009	-44 187 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 353 323	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	869 339	
Nedbetalt tidligere, IN	17 761 629	
Nedbetalt i år, IN	435 299	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-17 767 410

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-201 809 827****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise



forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS	Første avdrag er 30/11-
		2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039	
4027		150
1005		750
1008		1 100
3002		1 550
4019		1 850
2001		2 100
5030		2 200
2004		2 500
5007		2 550
4026		2 650
1011		2 800
1004, 1010, 5014		2 900
2011		2 950
3011, 4012		3 100
4011		3 250
1027		3 300
1001, 2027, 2028, 2029, 2030, 3003		3 400
4004, 5011		3 400
1018, 2014, 3028, 3029, 3030, 4003		3 550
5004, 5008		3 550
2005		3 600
1012, 4028, 6002		3 650
5019		3 700
3005		3 750
2012		3 800
2002		3 850
4005, 5027		3 900
3012		3 950
1017		4 000
5029		4 100
3017, 4007, 5012		4 250
4002, 5005		4 450
1020		4 500
2010, 5002		4 650



1015	4 700
5020, 5022	4 750
1024	4 850
1014, 1025, 5006	4 950
3023, 6007	5 000
2008, 3024	5 100
3015	5 150
2015, 3020, 3025, 4024	5 200
4020, 4025	5 300
1016	5 350
3016, 4015, 5021, 5024	5 400
4009	5 450
1007, 4008, 5025, 6015	5 500
5015	5 600
6011, 6013, 6014	5 700
2007	5 800
2017, 2018	5 850
6003	5 950
3007	6 050
1022, 1023, 3018	6 100
3013	6 200
1006, 6016, 6017	6 250
4017, 4018, 5026	6 300
2026, 3014, 3026, 6005	6 350
1026	6 400
2006, 3019, 4023, 5023	6 450
1019, 2022, 2023, 3022,	
5018	6 500
3006	6 650
1013	6 700
2013	6 950
6006	7 100
	7 250
4013	7 350
5013	7 550
4001, 6009	7 650
3010	7 850
4010	8 050
4016	8 100
5001	8 150
5016	8 300
6008	9 650

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009

-132 561 000



SUM BORETTSINNSKUDD **-132 561 000**

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) **-972 498****SUM INNETEKTER** **-972 498**

KOSTNADER

Techem 83 000

Fjernvarme 1 458 450

Strøm 780 815

SUM**KOSTNADER** **2 322 266**

SUM ENERGIAVREGNING **1 349 768**

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

Gebyr 234

Purregebyr -140

Påløpte kostnader -338 274

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-338 274**

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	132 561 000
Pantelån	201 809 827
Bregnede IN-forpliktelser	94 919 602
TOTALT	429 290 429

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	404 070 000
Tomt	37 800 000
TOTALT	441 870 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret i Rolf Hofmos borettslag ble valgt på den digitale generalforsamlingen i perioden 19. til 27. april 2021. Styreleder var ikke på valg. Det var heller ikke styremedlemmene Jan Ove Fjællingsdal og Kristian Laskemoen. Arne Sætherø ble gjenvalgt for to nye år som styremedlem og Odd Pedersen ble også valgt til styremedlem for to år. Elisabeth Mølbach og Torry S. Larsen ble valgt som varamedlemmer for ett år.

Styrets sammensetning og arbeidsform:

På konstituerende styremøte ble Arne Sætherø valgt som nestleder.

Styret har hatt styremøte ca. en gang i måneden. Fra fjorårets generalforsamling til og med mars 2022 er det avholdt ti styremøter. Med unntak av ett møte har møtene har vært avholdt på Teams, det vil si digitalt på grunn av korona-situasjonen. I denne perioden har styret en rekke saker til behandling, i tillegg til orienteringssaker og eventuellsaker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

Arbeidet i styret er fordelt slik at styreleder forestår den daglige driften av borettslaget. Hun har kontakt med ulike tjenesteleverandører, håndterer akutte arbeidsoppgaver og er den som svarer på e-poster, brevpost, telefoner og SMS til borettslaget. Utover dette har også nestleder og to av de andre styremedlemmene arbeidsoppgaver og ansvarsområder som de tar seg av mellom styremøtene.

Kommunikasjon:

Styret mener at god kommunikasjon med beboerne er viktig. Borettslaget bruker Vibbo som hovedinformasjonskanal om borettslaget. Denne oppdateres jevnlig, og sidene er supplert med en lukket gruppe på det sosiale nettverket Facebook, som gir mulighet for beboerne til å kommunisere med hverandre.

Styret har i særskilte tilfeller informert beboerne ved oppslag i oppgangene og utsendelse av informasjonsskriv til hver enkelt.

Mye av den øvrige dialogen mellom styret og beboerne foregår ved e-post til styret. Disse håndteres stort sett av styreleder. Borettslaget mottar en relativt stor mengde e-poster. Leder forsøker å besvare dem så raskt som mulig.

Det er også ved behov mulig å kontakte styreleder pr telefon/ SMS. Styreleder mottar mange slike henvendelser, ikke minst når det dukker opp akutte hendelser knyttet til driften av borettslaget, i første rekke garasjelegget og tidvis heisene.

HMS-arbeidet:**HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret jobber med det systematiske HMS-arbeidet. Til dette brukes HMS-verktøy levert av OBOS. Med dette som utgangspunkt er det utarbeidet en HMS- plan for borettslaget, og det er gjennomført vernerunder.

Driftstjenester / serviceavtaler

Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtaler om leveranse av driftstjenester. Vaktmester Joakim Lie overtok ansvaret for gartnerarbeidet i 2019. Disse avtalene fungerer relativt godt, og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene.

Styret henter inn fagfolk for årlige kontroller og løpende reparasjoner og har serviceavtale med rørlegger, låsesmed, brannvifter, heismontør, elanlegg, taktekker, ledelys og brannvarslingsanlegg.

Automatisk parkeringsanlegg:

Det automatiske parkeringsanlegget i garasjen har hatt en del driftsstans. Mange av tilfellene skyldes brukerfeil. Det er derfor viktig at alle beboere som har parkeringsplass på flåte, leser og følger rettledningen for bruk av flåtene. Det er dessuten viktig at brukerne ved en driftsstans sjekker om stansen skyldes blokkerte fotocellesensorer. Disse sensorene er plassert nede på vegg på begge sider av anlegget. Løsøre som ligger mellom flåtene, kan også blokkere sensorene. Sjekk derfor dette. Feilparkerte biler kan også være årsak til blokkering. Sørg derfor for at bilen står helt inntil stopperen som skal være montert i forkant. Enkelte ganger slår sikkerhetsplaten som er montert på flåtens forkant ut, og den vil blokkere sensorene. For å få denne platen tilbake på plass må flåten flyttes manuelt. Det gjøres ved å holde inne den grønne knappen som er plassert på venstre side av flåtens forkant. Når en holder knappen inne kan en annen skyve flåten. Sikkerhetsplaten går tilbake i posisjon og anlegget skal dermed fungere. De ulike momentene bør sjekkes før styret varsles.

Anlegget fikk en nødvendig overhaling og utskiftning av slitedeler våren 2020. Men mange motorer er slitt og man må påregne større kostnader til bytte av både motorer og kretskort i tida fremover.

Driften av garasjeanlegget føres som et eget underregnskap i borettslagets regnskap. Beboere uten garasjeplass belastes ikke for utgifter til driften av anlegget.

Regulering av parkering og trafikk:

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med firmaet P-Service (tidligere Smart Security). Styret har mottatt enkelte henvendelser fra beboere som har blitt ilagt kontrollavgift fordi de har parkert på gjesteplass i garasjen. Beboere har ikke adgang til å bruke gjesteplass og skiltingen er tydelig. Unntaksvis kan styret tillate kortvarig parkering på gjesteplass hvis p-anlegget står. Men i slike tilfeller skal styret varsles og tillatelse skal innhentes. Parkering/stans på gangveiene er ikke tillatt av hensyn til gående og lekende barn. I forbindelse med flytting og behov for håndverkere kan man imidlertid få særskilt tillatelse fra styret for å parkere foran egen inngangsdør. Uten en slik tillatelse må en påregne å bli ilagt kontrollavgift.

Innbrudd/skadeverk:

Kameraovervåkingen av garasjen har åpenbart hatt en preventiv effekt på uheldig kjøring mot garasjeporten, men den fanger ikke opp aktivitet i andre deler av garasjeanlegget. Det viktigste man kan gjøre for å hindre innbrudd i biler, er å påse at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen før porten lukkes.

Borettslagets fellesarealer og dugnader:

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I 2021 hadde borettslaget ikke dugnad på grunn av korona-situasjonen, men en del beboere hadde solo-dugnad på grøntområdene.

Renovasjon:

Det er enkelte beboere som setter fra seg søppel i fellesarealene innendørs og ved avfallspunktene utendørs. Det er ikke tillatt og det skaper ekstraarbeid for vaktmester og andre beboere. Pappesker skal rives/skjæres i stykker og kastes i papiravfallspunktet.

Vi oppfordrer alle til å bruke egen bod for å oppbevare gjenstander som skal kastes og benytte anledningen til å kaste ting når konteiner kommer. Styret har besluttet at konteiner skal utplasseres vår og høst. Vi oppfordrer også beboerne til å bruke retur og gjenbruksstasjonen på Kampen.

Hvite- og brunevarer må leveres ved EI-forhandleres returpunkt. Elektriske artikler skal heller ikke kastes i konteiner. Vaktmester kan være behjelpelig – mot betaling – for bortkjøring av avfall, løsøre mm.

Byggetekniske forhold:

AF bygg innrømmet utvidet garanti på tettarbeidene i forbindelse med vannlekkasjene i garasje og kjellere frem til april 2018. Det har ikke vært vanninnsig som skyldes tilsvarende forhold siden 2018. Vi vet ikke hvordan AF bygg vil forholde seg til eventuelle fremtidige lekkasjer i lys av at siste tetting skjedde i 2018.

Ventilasjonsvifter på tak:

Som kjent har hver leilighet vifte til avtrekk fra kjøkken og bad plassert på taket, eventuelt i kjeller. Viftenes levetid varierer, særlig gjelder dette de som er på taket.

Det er en egenandel på kr 2000,- for vifteskift. Styret kjøper inn et større antall vifter til en kostpris per vifte på ca. 2400,- kr, og nærelektrikeren vår; Kampen Installasjon sørger for fagmessig installasjon.

Vedlikeholdet av ventilatorene på kjøkkenet er dessuten en viktig del av driftssikkerheten og levetiden på takviftene. Stikkontakten til viften – den er i ventilatorskapet, må ikke tas ut. Da stanser viften og det vil på sikt føre til viftehavari. Hyppig rengjøring av ventilatorfilteret er også svært viktig.

Forsikringssaker:

Borettslaget hadde to forsikringskader i 2021. Styret forsøker på ulike måter å bevisstgjøre beboerne for å unngå lekkasjeskader. Enkelte forhold lar seg vanskelig forebygge, men hver enkelt har et ansvar for å forhindre lekkasjer fra åpne VVS-installasjoner og påse at det elektriske anlegget er i orden. Brannforebygging hos den enkelte er også svært viktig. Andelseier kan belastes med egenandel ved skade dersom skaden skyldes dårlig/manglende vedlikehold der andelseier har vedlikeholdsansvar, eller ved uaktsomhet fra andelseiers side.

Styrerom:

Styret bruker det kombinerte vaktmester/ styrerommet til både arkiv, materiallager, møtelokale og administrasjonslokale. Dette fungerer meget bra.

Utførte prosjekter i 2021:

- Etablering av «brønn» ved ventilasjonsrør nr. 19 for å hindre lekkasjer via rørgjennomføring som ikke lar seg tette
- Maling av pussfasader og trepanel på vestsiden samt utskiftning av ødelagt trepanel/listverk samt maling av et antall vinduer
- Bytte av radiatormålere og varmtvannsmålere
- Installasjon av AMS-målere
- Utbedringer på tak

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Parkering:**

Det er bygget 125 parkeringsplasser i garasjeanlegg, hvorav 117 er tilknyttet leiligheter i borettslaget og finansiert gjennom borettslagets finansieringsplan. 8 av garasjeplassene kan omsettes fritt, finansieres fullt ut av den enkelte kjøper og eies ikke av borettslaget. Det er totalt syv MC-plasser Disse er en del av borettslagets eiendom og leies ut til beboere for kr 150 kr per måned.

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i U2. To av plassene er lade plass for elbiler i ukedagene, den tredje er lade plass alle dager. I helgene er to av plassene gjesteplasser. Gjesteparkering utenfor disse plassene er ikke tillatt, men via Facebook-gruppa vår er det mulig å undersøke om det er en ledig p-plass. Denne muligheten brukes flittig av beboerne, særlig i helgene da behovet åpenbart er størst.

Dersom en av de åtte omsettelige plassene skifter eier, må megler gi skriftlig beskjed om eierskifte både til OBOS v/innbetalingservice og til OBOS v/forvaltningskonsulenten.

Elbil-lading:

Beboer med egnet garasjeplass kan installere ladeutstyr, men alle kostnader til installasjon og bruk betales av beboer. Retningslinjer for installasjon med mer er tatt inn i vedtektene. Det er per i dag tre lade plasser for elbiler i garasjen.

Disse plassene var opprinnelig gjesteparkeringsplasser og to brukes fortsatt som gjesteparkering i helgene, det vil si fra fredag klokka 1600 til mandag klokka 0800. Beboere som vil benytte lade plassene må melde dette til styret. Kostnadene for bruk er kr. 100,- per måned som omfatter a konto strøm og kostnader til drift og vedlikehold. Beløpet faktureres av OBOS over fellesutgiftene.

Nøkler/skilt:

Nøkler til hovedinngangsdør må bestilles hos styret. Styret må ha skriftlig bestilling fra eier, der det oppgis nøkkelnummer, antall og adresse for tilsendelse av nøkkel per postoppkrav. Nøkkel til egen inngangsdør kan beboer selv få fyllt. Styret sørger for å oppdatere navnelisten ved ringepanelet ved eier/beboerskifte. Postkasseskilt bestilles også hos styret.

Renhold

Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent AS som har hatt oppdraget siden 1. mai 2013. Oppgangene/korridorene/trappene vaskes hver mandag, og mattene skiftes hver måned sommerstid og hver fjortende dag vinterstid. Beboerne bør fjerne dørmattene sine slik at renholder får vasket også foran dørene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1740275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslar, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Styret anbefaler at man i tillegg har et brannslukningsteppe og sprayslukkeboks lett tilgjengelig for bruk på kjøkken.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret med unntak av teppe og sprayslukkeboks, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret deler ut batteri til røykvarslerne til alle beboere før 1. desember (batteridagen) med en påminnelse om brannsikkerhet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo – men kan også fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

**Kabel-TV og bredbånd:**

Telia (tidligere Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, se deres hjemmeside www.telia.no

Styret reforhandlet borettslagets avtale med Get i 2020, og beboerne betaler 419 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 500/200mbps.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg:

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Fortum Oslo Varme som tidligere het Hafslund Varme AS.

Entelios lever strøm til borettslaget til belysning mm. i fellesarealene.

AMS måling av energi:

Alle beboere fikk installert AMS-måler i løpet av høsten 2021.

Fjernvarme:

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Fortum Oslo Varme sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje.

Energimerking

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

Faktureringsrutiner for energi:

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med ISTA om måling av forbruk av varmtvann og varme (ikke strøm) og installering av nye radiatormålere og varmtvannsmålere som ble gjort våren 2021. Bakgrunnen for dette var at levetiden på batteriene i målerne er +/- 10 år, og i anbudsrunder med aktuelle leverandører kom ISTA klart best ut. Beboerne innbetaler et månedlig a konto beløp for varmtvann og varme over fellesutgiftene (husleien) og det er én årlig avregning (31.12.).



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.22

Selskapsnummer: 649 **Selskapsnavn:** Rolf Hofmos Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Ove Fjællingsdal og Elisabeth Mølbach er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Valg av styre

Styreleder (1 skal velges)

Grethe Neufeld

Styremedlem (3 skal velges)

Geir Solstad

Jan Ove Fjællingsdal

Kristian Laskemoen

Raymond Olsen

Varamedlem (2 skal velges)

Elisabeth Mølbach

Pablo Verano

Torny Larsen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Tone Minerva Grenness

Varadelegat (1 skal velges)

Kristina Mac Lennan

Sak 8 Valgkomite

Kristina Mac Lennan er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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