



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 702 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 050 318	2 117 931
Sum inntekter		2 050 318	2 117 931
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	68 460
Annen driftskostnad		1 653 943	2 331 671
Sum kostnader		1 731 013	2 400 131
Driftsresultat		319 305	-282 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 880	1 542
Sum finansinntekter		2 880	1 542
Annen finanskostnad			6 722
Sum finanskostnader		0	6 722
Netto finans		2 880	-5 180
Ordinært resultat før skattekostnad		322 186	-287 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		322 186	-287 380
Årsresultat		322 186	-287 380
Totalresultat		322 186	-287 380
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 186	-287 380
Sum overføringer og disponeringer		322 186	-287 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 785	142 980
Sum fordringer		66 785	142 980
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 691	441 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 691	441 167
Sum omløpsmidler		571 476	584 146
SUM EIENDELER		571 476	584 146

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		488 091	165 906
Sum opptjent egenkapital		488 091	165 906
Sum egenkapital		488 091	165 906
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		53 562	312 887
Annen kortsiktig gjeld		29 823	105 353
Sum kortsiktig gjeld		83 385	418 241
Sum gjeld		83 385	418 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 476	584 146



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Hoffsveien 10 A-C sameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på www.vibbo.no

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

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **12.04.21 kl. 09:00**
- Møtet stenger **16.04.21 kl. 12:00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Du får en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo.no (selskapets hjemmeside).
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen per post. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt? Analog deltagelse!

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

NB. Det er ikke lov til å avgi stemme både digitalt og på analog løsning!!



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her
Dette skjemaet er **KUN** for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt

Årsmøtet åpnes **12.04.2021** og er åpent for avstemming til **16.04.2021**.

Selskapsnummer: 7422 **Selskapsnavn** Hoffsvveien 10 A-C sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Varamedlem(1 år)	Tek Beng Tan	<input type="checkbox"/>

Sak 1: Fjerne gjesteparkering

Alternativ1:

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Alternativ2:

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Mail: jv_berg@icloud.com

Postkasse: Jørgen Berg, Hoffsvveien 10B 0275 Oslo



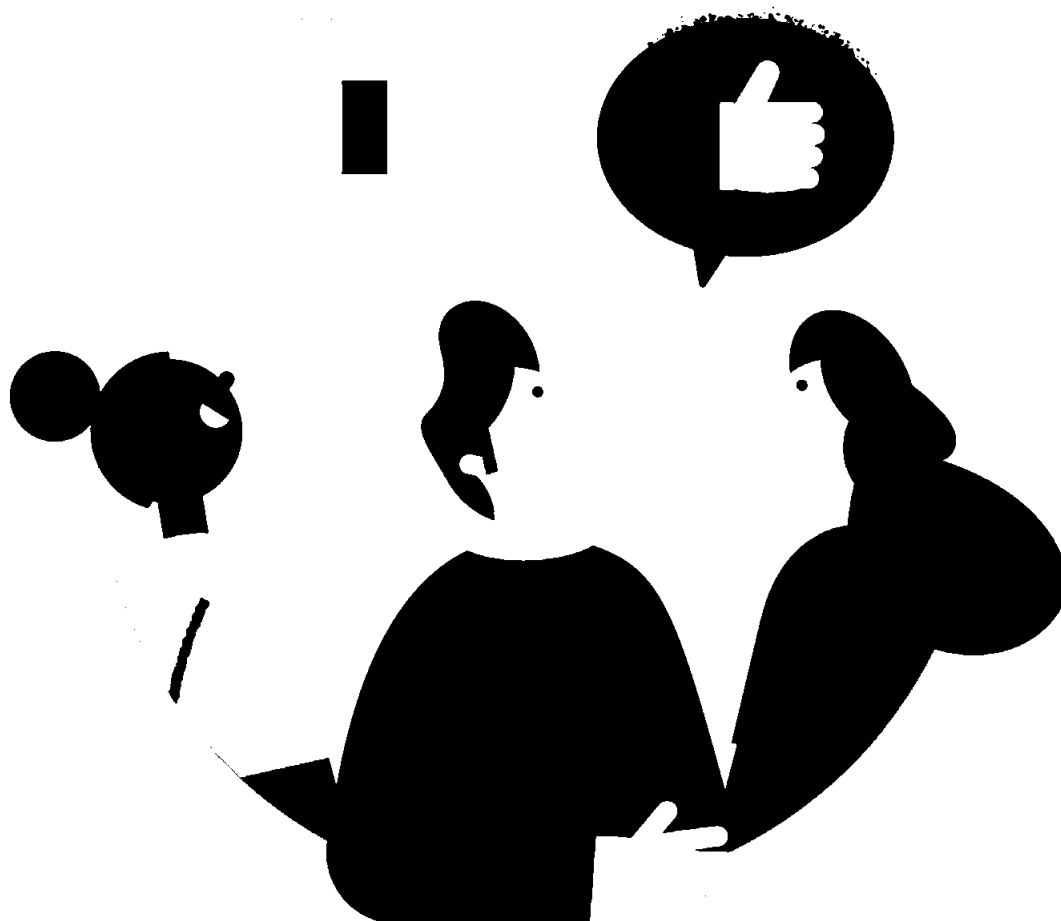
Velkommen til årsmøte, 12.04.21 – 16.04.21

Sted: www.vibbo.no og ved manuell deltagelse.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøte.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan seksjonseier og ektefelle eller eventuelle samboere delta, men bare én har stemmerett.



Årsmøte 2021

Hofsfveien 10 A-C Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hoffsveien 10 A-C Sameie. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7422>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fjerne gjesteparkering

Med vennlig hilsen,
Styret i Hoffsveien 10 A-C Sameie

Jørgen Berg

Stian Saltnes Gurrik

Hege Hodnesdal



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hege Hodnesdal og Stian Gurrik velges som protokollvitner



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at godtgjørelse til styret settes til kr 70 000 til intern fordeling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Berg	Hoffsveien 10 B
Styremedlem	Stian Saltnes Gurrik	Hoffsveien 10 B
Styremedlem	Hege Hodnesdal	Hoffsveien 10 B
Varamedlem	Tek Beng Tan	Hoffsveien 10 C

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hoffsveien 10 A-C Sameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Hoffsveien 10 A-C Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917702624, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 10 A
Hoffsveien 10 B
Hoffsveien 10 C

Gårds- og bruksnummer :
31 495

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hoffsveien 10 A-C Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid – 28. Mai 2020 til 12. april 2021

Generelt

Det har blitt avholdt 10 styremøter i perioden hvor vi har behandlet om lag 80 - 90 store og små saker. Utenom dette er en rekke saker blitt løst via e-post, telefon og gjennom daglig dialog i styrets Messenger-gruppe. Som følge av Covid-19 situasjonen har de fleste styremøter blitt avholdt digitalt. Utenom digitale møter har ikke pandemien påvirket styrets arbeid nevneverdig. Det er opprettholdt god drift og vi ser heller at styrets produktivitet er økt gjennom perioden.

Styret opplever at vi er et sameie med engasjerte beboere og seksjonseiere, noe som er svært positivt.

Økonomi:

Årsresultatet viser et overskudd. Dette skyldes primært historisk lave energikostnader gjennom 2020. Slike kostnader er historisk sett variable dermed er budsjetterte energikostnader fra 2020 videreført. En annen faktor er besparelsen av premieutgifter etter skifte av forsikringsselskap. Videre har lavere driftskostnader bidratt til et godt overskudd i 2020. Overskuddet er forslått overført til egenkapital.

Hovedsaker som er blitt behandlet gjennom året:

- **Trafikksikring:** Det har vært et vedvarende problem at lastebiler har kjørt inn i byggets sørøstre hjørne ved vareleveranse til Rema 1000. Styret fikk i vår etablert to større blomsterkasser for å hindre trafikk tett inntil bygget. Kassene er såpass tunge at personer ikke får flyttet de, noe som var en utfordring tidligere. Vi anser tiltaket som vellykket da vi ikke har hatt flere påkjørsler i dette hjørnet etter kassene ble etablert. Oslo Hageservice sørget for beplantning som gir et bedre inntrykk av vår fasade.
- **Etablert gjesteparkering:** Styret har i perioden etablert fire gjesteparkeringer, to langs fasaden ved oppgang B og to på nordsiden av bygget. Vi har endret instruksen til Aker-P drift og fått opp skilt for å markere plassene. Hver seksjon har fått tildelt et parkeringsbevis. Ordningen gir tillatelse til å parkere inntil 24 timer, deretter må man vente 24 timer før ny parkering. Dette skal hindre fast parkering på gjesteparkeringen. Vi har gjennom året vurdert ordningen og det ser ut til at ordningen er svært populær, samtidig som tilgjengeligheten oppleves som god.
- **Overgang til HomeNet:** Sameiet besluttet på forrige årsmøte å gå for HomeNet som ny leverandør av internett og tv for sameiet. Det har dessverre vært en rekke utfordringer for HomeNet. Trekking av fiber inn til oss har vært utfordrende da eksisterende ledningsrør som Telenor benytter er tettet igjen. Eiendomsspar ville ikke gi noen tillatelse for graving på deres eiendom, så HomeNet har gått vekk fra løsningen om å grave nye fiberkabler til oss. HomeNet har nå ha funnet en tredje løsning der de leier retten til å benytte eksisterende kabler fra Telenor. Dette skal



nå være bekreftet fra Telenor og endelig dato for overgang til HomeNet vil være 01. Juli 2021, inntil dette tidspunkt løper vår eksisterende avtale med Telenor.

- **Beboerkommunikasjon:** Et fokusområde for styret har vært å styrke beboerkommunikasjon. Tidlig i perioden innførte vi Vibbo som kommunikasjonsplattform. Her vil du kunne finne informasjon om boligselskapet, regler, vedtekter, tidligere årsmøte innkallinger/referater og følge med på alt som skjer i sameie. Ved viktige nyheter benytter vi også e-post og SMS (for de som har gitt samtykke). Om du leier ut din seksjon kan du også legge inn leietager direkte på siden, slik at leietager får med seg alt av nødvendig informasjon.

<https://vibbo.no/hoffsveien-10-a-c>

- **Skadedyr:** Styret fikk i begynnelsen av 2020 informasjon fra enkelte beboere om at det hadde blitt observert skjeggkre. Styret tok saken til forsikringsselskapet hvor vi fikk innvilget skadedyrsanering. Det ble foretatt punktbehandling i 48 av 51 boenheter samt fellesområder. Tiltaket ser ut til å ha hatt god effekt da det er meldt om ytterst få observasjoner siden saneringen. Styret har utarbeidet en tiltaksplan som skal sikre god kontroll og sørge for at sameiet minimerer risiko for skadedyr fremover. Vi har allerede hentet inn tilbud på to runder med giftutleggelse i næringsseksjon samt en ny runde med giftutlegging i samtlige boenheter.

Benytter anledningen til å presisere at et svært viktig element for å innskrenke en evt. bestand er renholdsrutiner i hver enkelt seksjon. Støvsuging og tørrmopping er foretrukket siden man da kan begrense fuktighet lokalt, samtidig som man fjerner mulige matkilder som smuler, matrester og lignende.

- **Vedlikeholdsplan:** For å gi sameiet en god oversikt over kommende vedlikeholdsoppgaver og en prioritering av disse. Har styret tatt initiativ til en anbudsrunde der vi hentet inn fire tilbud fra kvalifiserte tilbydere. Valget havnet på OBOS Prosjekt som kunne vise til god kompetanse, samt et konkurransedyktig tilbud. Etter påske vil vi få en fagkyndig vurdering av byggets tilstand. Rapporten som utarbeides vil danne grunnlag for en fortsatt god og forutsigbar økonomi i sameiet samt sikre bygningsverdien over tid.
- **Påkjørsel bygg:** Torsdag 08. Oktober 2020 forårsaket en lastebil skade på fasadeplater over nedkjørsel til parkeringskjeller. Utbedring har tatt tid ettersom fasadeplater var bestillingsvare. Disse er nå mottatt og skaden vil bli utbedret 25. og 26. Mars. Utbedring skjer gjennom vår forsikring som søker regress mot skadevolder.
- **Saker mot WK:** Styret har gjennom 2020 hatt fokus på å avslutte gjestående forhold/mangler på bygget med WK. Dialogen med WK er tidvis krevende, men vi har lyktes å avslutte flere saker igjennom året uten å måtte benytte advokat som forrige årsmøte ga mandat til. Vi forventer å avslutte alle saker innen sommeren 2021.



- **Andre saker gjennom året:**

- Garasjevask ble gjennomført i november av Gårdreform AS.
- Dugnad ble arrangert i høst kombinert med brannøvelse. Styret hadde i forkant dialog med bydelsoverlege og dugnaden ble arrangert med høyt fokus på smittevern.
- Gjennom året er har også styrets lager blitt innredet med hyllesystemer, arbeidsbenk og verktøy.
- Sommeren 2020 ble det meldt om lukt i bodområdet i andre etasje i oppgang C. Styret har foretatt flere tiltak for å finne årsak; reparert fjernvarmekursen til panelovn i oppgang C, fuktfjerning, fjerning av fuglerede utenfor, gjennomgått heis-mekanikk samt service på alle ventilasjonsenheter i boområder. Sistnevnte ser ut til å ha en god effekt og lukten er nå borte.
- Gjennom perioden har vi gjennomgått og etablert nye HMS-rutiner, vedlikeholdsrutiner av tekniske anlegg samt vaktmesterinstruks er blitt oppdatert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 050 226.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 731 013.

Resultat

Årets resultat på kr 322 186 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 488 091.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2021 budsjettet med kr 378 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Kostnadene er budsjettet økt for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsveien 10 A-C Sameie.

Lån

Hoffsveien 10 A-C Sameie har lån ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Hoffsveien 10 A-C Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsveien 10 A-C Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 24. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Hoffsvæien 10 A-C Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 27

2

Penneo Dokumentnøkkel: 04VIV-CE6KH-G2P8C-EDPSM-T7TNH-GCYNM



HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE ORG.NR. 917 702 624, KUNDENR. 7422

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 945 092	2 024 172	1 945 000	1 945 000
Andre inntekter	3	105 226	93 759	35 000	35 500
SUM DRIFTSINNEKTER		2 050 318	2 117 931	1 980 000	1 980 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 438	-19 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 873	-92 198	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-1 274	-12 030	0	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-298 858	-273 852	-361 000	-378 500
Forsikringer		-93 831	-149 616	-154 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-398 350	-843 847	-412 400	-410 000
Energi/fyring	10	-246 404	-436 607	-415 000	-415 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 800	-224 599	-231 500	-180 000
Andre driftskostnader	11	-279 116	-279 423	-268 800	-260 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 731 013	-2 400 131	-2 013 160	-1 959 460
DRIFTSRESULTAT		319 305	-282 200	-33 160	21 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 880	1 542	600	500
Finanskostnader		0	-6 722	-1 100	-1 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 880	-5 180	-500	-600
ÅRSRESULTAT		322 186	-287 380	-33 660	20 440
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-287 380		
Til opptjent egenkapital		322 186	0		



HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE
ORG.NR. 917 702 624, KUNDENR. 7422

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 505	92
Forskuddsbetalte kostnader		64 280	142 888
Driftskonto OBOS-banken		350 424	287 639
Sparekonto OBOS-banken		154 267	153 528
SUM OMLØPSMIDLER		571 476	584 146
SUM EIENDELER		571 476	584 146
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	488 091	165 906
SUM EGENKAPITAL		488 091	165 906
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 800	33 469
Leverandørgjeld		53 562	312 887
Annen kortsiktig gjeld	14	23	71 884
SUM KORTSIKTIG GJELD		83 385	418 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 476	584 146
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021
Styret i Hoffsveien 10 A-C Sameie

Jørgen Berg/s/

Stian Saltnes Gurrik/s/

Hege Hodnesdal/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (bolig)	1 219 620
Fjernvarme	296 940
Digital-TV	127 296
Felleskostnader (næring)	107 676
Bredbånd	97 308
Garasjeleie	72 000
Fjernvarme (bolig)	14 147
Fjernvarme (næring)	10 105
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 945 092

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av bod til lagringsplass for 2020 - Rema 1000	35 315
Refusjon Eiendomsskatt for 2016 (utbygger)	69 911
SUM ANDRE INNETEKTER	105 226

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 1 485, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 274
SUM KONSULENTHONORAR	-1 274

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 963
Drift/vedlikehold VVS	-8 826
Drift/vedlikehold elektro	-8 824
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 350
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 945
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 028
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 409
Kostnader dugnader	-9 150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298 858

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-243 512
Renovasjonsavgift	-154 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-398 350



11

Hoffsveien 10 A-C Sameie

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 051
Fjernvarme	-171 353
SUM ENERGI / FYRING	-246 404

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
Driftsmateriell	-2 566
Vaktmestertjenester	-114 364
Vakthold	-24 990
Renhold ved firmaer	-84 822
Andre fremmede tjenester	-32 978
Trykksaker	-1 718
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 485
Andre kontorkostnader	-1 200
Porto	-1 379
Bank- og kortgebyr	-3 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-279 116

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	739
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
Andre renteinntekter	1 973
SUM FINANSINTEKTER	2 880

NOTE: 13**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

		2020
Opptjent egenkapital bolig tidligere	309 137	
Opptjent egenkapital bolig i år	295 831	
		604 968
Opptjent egenkapital garasjer tidligere	46 806	
Udekket tap garasjer i år	-12 007	
Opptjent egenkapital garasjer		34 799
Udekket tap Næring tidligere	-190 038	
Opptjent egenkapital næring i år	38 362	
Udekket tap Næring		-151 676
SUM EGENKAPITAL		488 091



12

Hoffsveien 10 A-C Sameie

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-23
--------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23
-----------------------------------	------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7268604. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 nytt varamedlem for 1 år

Innstilling

Tek Beng Tan er foreslått som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Tek Beng Tan



Sak 6

Fjerne gjesteparkering

Forslag fremmet av: Oleg Blinnikov og Liudmila Danilovskaya

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Cars park very tightly to the wall leaving no space for safe walking, especially for people with kids. We would like to remove guest parking and put the fence (see attachment solution1) or flower beds all the way through the pedestrian zone.

Styrets oversettelse:

Biler som benytter gjesteparkeringen gjør det vanskelig å ferdes trygt, spesielt for barn. Derfor ønsker forslagsstiller å fjerne gjesteparkering og sette opp et gjerde eller blomsterkasse langs hele fasaden (Se vedlegg: Solution1).

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til å fjerne gjesteparkering langs fasaden da vi mener dette har en verdi for sameiet. Oppføring av blomsterkasser/gjerde langs hele fasaden er ikke mulig da dette vil være til hinder for brannbil/søppelbil. Styret følger kontinuerlig med på bruken av gjesteparkering og kan stramme inn på parkeringsreguleringen om det er til hinder.

Vi fremmer et alternativt forslag til vedtak som vi mener kan styrke trafikksikkerheten, men samtidig beholde gjesteparkering (forslag 2).

Forslag til vedtak 1

Remove guest parking and put the fence (see attachment solution1) or flower beds all the way through the pedestrian zone.

Oversatt av styret: Fjerne gjesteparkering og sette opp et gjerde eller blomsterkasser langs fasaden (Se vedlegg: Solution1).

Forslag til vedtak 2

Styret går til anskaffelse av blomsterpotter eller lignende for å skape et tydeligere skille mellom veibane og fasade. Blomsterpotter oppføres punktvis slik at det tillater gjesteparkering og tilgang for brannbil/søppelbil, men gjør det vanskelig å kjøre langs fasaden.

Vedlegg

1. solution1.pdf





Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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