



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 708 770
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 872 899	1 899 456
Sum inntekter		1 872 899	1 899 456
Kostnader			
Lønnskostnad		88 070	93 988
Annen driftskostnad		2 670 373	1 658 744
Sum kostnader		2 758 443	1 752 732
Driftsresultat		-885 544	146 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		503	1 537
Sum finansinntekter		503	1 537
Annen finanskostnad		83 827	27 576
Sum finanskostnader		83 827	27 576
Netto finans		-83 324	-26 038
Ordinært resultat før skattekostnad		-968 868	120 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		-968 868	120 686
Årsresultat		-968 868	120 686
Totalresultat		-968 868	120 686
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-968 868	120 686
Sum overføringer og disponeringer		-968 868	120 686



Balanse

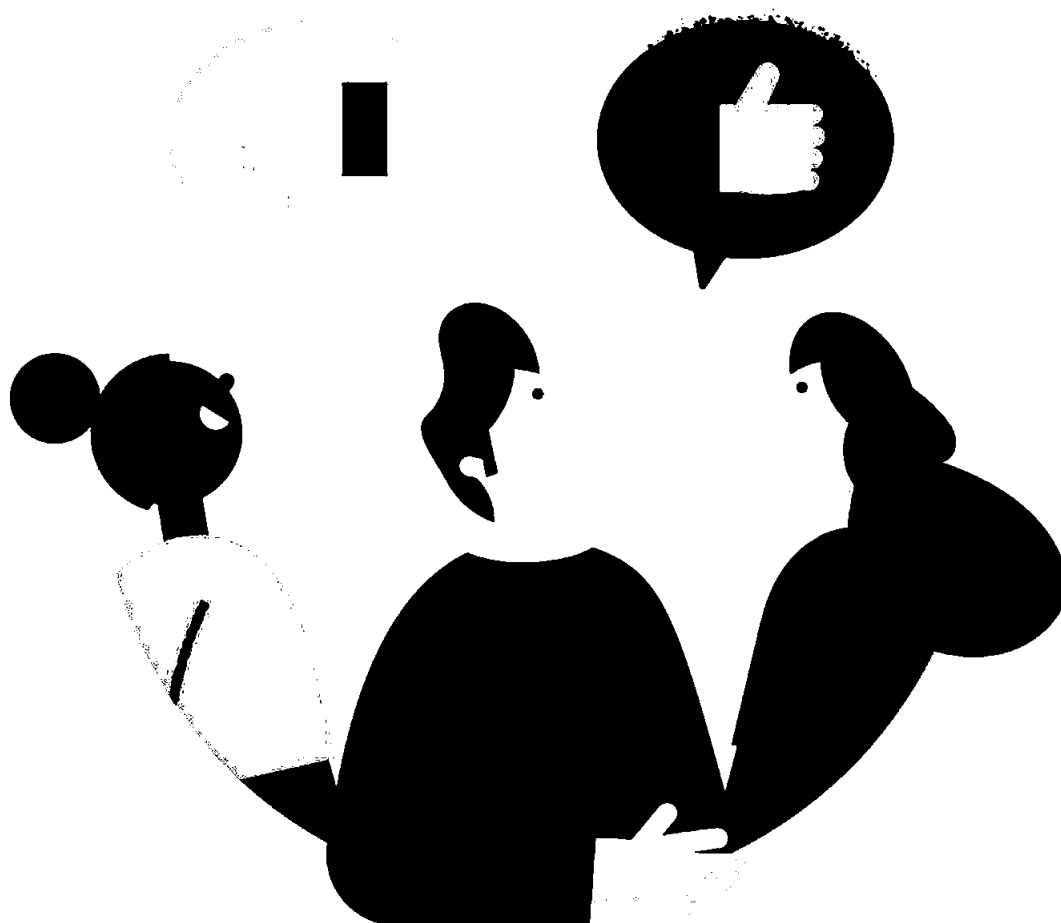
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 067	2 305
Andre fordringer		84 259	3 587 416
Sum fordringer		89 326	3 589 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 066	660 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 066	660 581
Sum omløpsmidler		195 392	4 250 302
SUM EIENDELER		195 392	4 250 302

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			723 558
Udekket tap		245 309	
Sum opptjent egenkapital		-245 309	723 558
Sum egenkapital		-245 309	723 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		287 014	2 987 691
Sum annen langsiktig gjeld		287 014	2 987 691
Sum langsiktig gjeld		287 014	2 987 691
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50	696
Leverandørgjeld		100 374	515 901
Skyldige offentlige avgifter			35
Annen kortsiktig gjeld		53 263	22 421
Sum kortsiktig gjeld		153 687	539 053
Sum gjeld		440 701	3 526 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 392	4 250 302



Årsmøte 2021

Hofsfveien 65 B Es

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hoffsveien 65 B Es. Avstemningen åpner 15. april kl. 12:00 og lukker 23. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7479>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Nytt gulvdekke i garasje
6. Fellesutgifter
7. Flyttegebyr
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hoffsveien 65 B Es

Bjarte Totland

Arve Kristoffersen

Frank Olsen



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjarte Totland er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7479 Årsrapport.docx.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarte Totland	Hoffsveien 65 B
Styremedlem	Arve Kristoffersen	Hoffsveien 65 B
Styremedlem	Frank Olsen	Hoffsveien 65 B
Varamedlem	Didrik Ottesen	Hoffsveien 65 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

I løpet av året har både Arve Kristoffersen og Didrik Ottesen flyttet fra Hoffsveien 65B, og har etter eget ønske fratrukket fra styret.

Generelle opplysninger om Hoffsveien 65 B Es

Sameiet består av 56 seksjoner.

Hoffsveien 65 B Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917708770, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 65 B

Gårds- og bruksnummer:

32 880

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 65 B Es 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 PWC.



Styrets arbeid

Styret har brukt mye tid på å komme i mål med lekkasjesaken fra takterrasse ved leilighet H0501 og inn i leilighet H0403. Etter to dagers rettsmøtting ble det inngått forlik mellom alle parter, sameiet fikk dekket våre reparasjonskostnader på kr 3 073 000, men måtte selv dekke egne konsulent- og advokatkostnader. Totalt kostet dette sameiet kr 933 702.

I 2020 er heisen oppgradert for kr 108 250 og trappeoppgang/fellesarealer er malt for kr 105 870.

Som følge av koronasituasjonen har styret i all hovedsak møttes digitalt i løpet av året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 872 899.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 758 443.

Dette er kr 1 021 718 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med vannskaden i bygget.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -968 868 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 41 705.

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 beregnet kostnader til normal drift og vedlikehold.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 antas økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsveien 65 B Es.

Lån

Hoffsveien 65 B Es har lån i OBOS-banken.

Lånet har 3,2% flytende rente.

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

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.

Det er vedtatt en økning av felleskostnadene med 7,5% fra 01.07.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning – Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 846 902	1 847 412	1 889 000	1 919 000
Ladepunkt		18 848	0	0	0
Andre inntekter	3	7 150	52 044	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 872 899	1 899 456	1 909 000	1 939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 070	-13 988	-17 525	-11 900
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 906	-10 625	-7 500	-11 000
Andre honorarer		0	-1 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 873	-92 198	-95 800	-98 600
Konsulenthonorar	7	-203 341	-9 705	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 249 941	-403 040	-399 000	-380 000
Forsikringer		-163 074	-126 665	-140 000	-171 000
Kommunale avgifter	9	-251 753	-240 357	-252 400	-252 500
Ladepunkt		-4 505	-438	0	0
Energi/fyring		-182 732	-247 784	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 669	-233 048	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-271 580	-293 884	-229 500	-273 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 758 443	-1 752 732	-1 736 725	-1 803 500
DRIFTSRESULTAT		-885 544	146 724	172 275	135 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	503	1 537	0	0
Finanskostnader	12	-83 827	-27 576	-63 000	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 324	-26 038	-63 000	-8 000
ÅRSRESULTAT		-968 868	120 686	109 275	127 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	120 686		
Fra opptjent egenkapital		-723 559	0		
Udekket tap		-245 309	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 480	8 488
Kundefordringer		5 067	2 305
Forskuddsbetalte kostnader		60 738	100 437
Andre kortsiktige fordringer	13	11 041	3 478 491
Driftskonto OBOS-banken		103 001	657 531
Sparekonto OBOS-banken		3 065	3 050
SUM OMLØPSMIDLER		195 392	4 250 302
SUM EIENDELER		195 392	4 250 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	723 558
Udekket tap	14	-245 309	0
SUM EGENKAPITAL		-245 309	723 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	287 014	2 987 691
SUM LANGSIKTIG GJELD		287 014	2 987 691
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 682	22 171
Leverandørgjeld		100 374	515 901
Skyldige offentlige avgifter	16	0	35
Påløpte renter		50	696
Annen kortsiktig gjeld	17	28 581	250
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 687	539 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 392	4 250 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2021

Styret i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Bjarte Totland/s/

Frank Olsen/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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 438 752
TV/bredbånd	217 140
A-konto energi	132 000
Garasje	48 000
Strøm elbil	11 520
Avregning elbil	-510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 846 902

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	7 150
SUM ANDRE INNETEKTER	7 150

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 210
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 070

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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/gaver for kr 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-196 666
OBOS Prosjekt AS	-3 588
Andre konsulenthonorarer	-3 087
SUM KONSULENTHONORAR	-203 341

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-914 994
Drift/vedlikehold elektro	-22 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 830
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 623
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 754
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 277
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 963
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 249 941

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-6 353
Renovasjonsavgift	-245 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-251 753

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 229
Lyspærer og sikringer	-6 328
Vaktmestertjenester	-94 767
Vakthold	-10 593
Renhold ved firmaer	-129 813
Snørydding	-18 375
Andre fremmede tjenester	-216
Andre kostnader tillitsvalgte	-810
Andre kontorkostnader	19
Telefon, annet	-567
Porto	-878
Bank- og kortgebyr	-3 080
Velferdskostnader	-1 943
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 580

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297
SUM FINANSINTEKTER	503

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-83 827
SUM FINANSKOSTNADER	-83 827

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladepunkt 4 Q 2020 (utfakturert i 2021)	11 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 041

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 003 500
Økning i år	-200 000
Nedbetalt tidligere	15 809
Nedbetalt i år	2 900 677
	-287 014
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-287 014

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift 0

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER 0

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr 140

Påløpte kostnader -28 721

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -28 581



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester Trond Ørnholt kan også kontaktes på telefon 971 63 904 e-post kredit@hotmail.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har 5 gjesteplasser, hvorav 1 hp. Disse er til bruk for besøkende, ikke for beboere.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler, dør- og postkasseskilt bestilles på hoffsveien65b@styrerommet.no

Ventilasjon i leiligheter

Filter til ventilasjonsanlegget i leiligheten bestilles på hoffsveien65b@styrerommet.no. Dersom du ønsker å opprette serviceavtale med GK ventilasjon AS, bestiller du dette på samme e-post adresse som over. Filter bør byttes en gang per år.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1248132. 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 slokkeutstyr 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

Nytt gulvdekke i garasje

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er behov for å behandle gulvdekke i begge garasjer. Det er tidligere innhentet ett prisoverslag på dette på kr 356 650 fra malerfirma Gammelseter & Rikardsen

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om legging av epoxybelegg i garasjene, oppad begrenset til en kostnad på kr 450 000.

10 % av kostnaden belastes sameiet, de øvrig 90 % fordeles som kontantinskudd fra eiere av garasjeplass.



Sak 6

Fellesutgifter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet har ikke justert fellesutgiftene siden innflytting i 2016. Det er behov for en justering både av strømkostnad og for å bygge opp ett vedlikeholdsfond. Styret foreslår å øke beløpet for å dekke strøm fra 200 til 230 kroner pr leilighet og måned, fellesutgiftene foreslås økt med 7,5 %

Styrets innstilling

Årsmøtet tar styrets vedtak om at fra 1.7.2021 skal fellesutgiftene økes med 7.5 % og forskuttering av strøm økes fra kr 200 til 230 kroner

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar til etterretning at fra 1.7.2021 skal fellesutgiftene økes med 7.5 % og forskuttering av strøm økes fra kr 200 til 230 kroner



Sak 7

Flyttegebyr

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flytting medfører økt slitasje på fellesarealet bl.a. i heis og malte vegger. Videre medfører flytting behov for nye skilt på dør/postkasse.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det innkreves ett gebyr fra eier/den som flytter inn på kr 3.000 pr flytting fra 1.7.2021

Forslag til vedtak

Det innføres flyttegebyr pr flytting på kr 3.000 fra 1.7.2021



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Bjarte Totland

Bjarte stiller til gjenvalg som styreleder

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Morten Svelle

Morten har bred erfaring med styrearbeid i ulike sammenhenger



Generell informasjon



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.