



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 685 667
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOFBO
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: Hilde A Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 333 500	5 591 034
Sum inntekter		4 333 500	5 591 034
Kostnader			
Lønnskostnad		225 918	220 213
Annen driftskostnad		14 842 638	2 900 278
Sum kostnader		15 068 556	3 120 491
Driftsresultat		-10 735 056	2 470 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 932	30 361
Sum finansinntekter		23 932	30 361
Annen finanskostnad		918 591	725 130
Sum finanskostnader		918 591	725 130
Netto finans		-894 659	-694 769
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 629 715	1 775 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 629 715	1 775 774
Årsresultat		-11 629 715	1 775 774
Totalresultat		-11 629 715	1 775 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 629 715	1 775 774
Sum overføringer og disponeringer		-11 629 715	1 775 774



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		85 330	609 095
Sum fordringer		85 330	609 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 354 974	4 237 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 354 974	4 237 281
Sum omløpsmidler		4 440 304	4 846 376
SUM EIENDELER		4 440 304	4 846 376

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			
Udekket tap		28 557 111	16 927 396
Sum opptjent egenkapital		-28 557 111	-16 927 396
Sum egenkapital		-28 557 111	-16 927 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 606 995	21 054 094
Sum annen langsiktig gjeld		32 606 995	21 054 094
Sum langsiktig gjeld		32 606 995	21 054 094
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 811	4 306
Leverandørgjeld		360 643	701 728
Annen kortsiktig gjeld		24 966	13 644
Sum kortsiktig gjeld		390 420	719 678
Sum gjeld		32 997 415	21 773 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 440 304	4 846 376



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 623804

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 685 667
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOFBO
Forretningsadresse: 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: Hilde A Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 17.08.2021



Organisasjonsnr: 980 685 667
BOLIGSAMEIET HOFBO

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 333 500	5 591 034
Sum inntekter		4 333 500	5 591 034
Kostnader			
Lønnskostnad		225 918	220 213
Annen driftskostnad		14 842 638	2 900 278
Sum kostnader		15 068 556	3 120 491
Driftsresultat		-10 735 056	2 470 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 932	30 361
Sum finansinntekter		23 932	30 361
Annen finanskostnad		918 591	725 130
Sum finanskostnader		918 591	725 130
Netto finans		-894 659	-694 769
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 629 715	1 775 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 629 715	1 775 774
Årsresultat		-11 629 715	1 775 774
Totalresultat		-11 629 715	1 775 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 629 715	1 775 774
Sum overføringer og disponeringer		-11 629 715	1 775 774



Organisasjonsnr: 980 685 667
BOLIGSAMEIET HOFBO

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		85 330	609 095
Sum fordringer		85 330	609 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 354 974	4 237 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 354 974	4 237 281
Sum omløpsmidler		4 440 304	4 846 376
SUM EIENDELER		4 440 304	4 846 376
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		28 557 111	16 927 396
Sum opptjent egenkapital		-28 557 111	-16 927 396



Sum egenkapital	-28 557 111	-16 927 396
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 606 995	21 054 094
Sum annen langsiktig gjeld	32 606 995	21 054 094
Sum langsiktig gjeld	32 606 995	21 054 094
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 811	4 306
Leverandørgjeld	360 643	701 728
Annen kortsiktig gjeld	24 966	13 644
Sum kortsiktig gjeld	390 420	719 678
Sum gjeld	32 997 415	21 773 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 440 304	4 846 376



Organisasjonsnr: 980 685 667
BOLIGSAMEIET HOFBO

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Boligsameiet Hofbo

Velkommen til digitalt årsmøte, tirsdag 8. juni 2020 kl. 19.30 på Teams. Før årsmøtet inviterer styret til et informasjonsmøte om garasjeprosjektet kl. 19.00.

Med bakgrunn i smittevernrestriksjoner må årets ordinære årsmøte foregå digitalt. Link til møtet: [Klikk her for å bli med på møtet](#). Linken sendes også ut i mail. Om du ikke har registrert mailadressen din så send mail til kontakt@hofbo.no, så sender vi deg møtelinken.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Hofbo det kommende året. Styret planlegger et ekstraordinært fysisk årsmøte høst 2021.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Styret vil registrere deltagere i det digitale møtet.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Hofbo
avholdes tirsdag 8. juni 2021 kl. 19:30 digitalt på TEAMS

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innmelding i Voll Vel

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Lijordet, 28. mai 2021

Styret i Boligsameiet Hofbo

Magne S. Flatlandsmo /s/ Tuva Norum /s/ John Bertil Nordstrøm /s/ Margrethe Dahl-Godø /s/

Kristian Stenerud /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne S. Flatlandsmo	General Fleischers vei 24 D
Nestleder	Tuva Norum	Lijordveien 22 A
Styremedlem	John Bertil Nordstrøm	Nadderudveien 127 D
Styremedlem	Margrethe Dahl-Godø	General Fleischers vei 10 D
Styremedlem	Kristian Stenerud	General Fleischers vei 11 B
Varamedlem	Anton Stade Aarønæs	General Fleischers vei 6 A
Varamedlem	Bernardo Lemelle	General Fleischers vei 13 B

Valgkomiteen

Olav Wendelbo Kvam	General Fleischers vei 28 D
Ingeborg Marianne Rødskog	General Fleischers vei 4 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hofbo

Sameiet består av 132 seksjoner.

Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980685667, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

General Fleischers vei 2-28
Lijordveien 22-26 og 35-39
Nadderudveien 123-140

Gårds- og bruksnummer :
35 3

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.

Boligsameiet Hofbo 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

Siden ordinært sameiermøte juni 2020 er det avholdt 11 styremøter, og et digitalt informasjonsmøte om garasjer.

Koronasituasjonen har preget styrets arbeid; årsmøtet er utsatt til juni og styremøtene har foregått digitalt.

Balansen mellom arbeidet med enkeltsaker og saker som gjelder hele sameiet har vært krevende. Kompleksiteten og omfang knyttet til sakskomplekser har medført at styret har valgt å søke konsulentbistand i enkelte saker.

Styret har forholdt seg til vedtektenes bestemmelser om saksbehandling og habilitet i saker som gjelder styremedlemmer (jfr. § 14.5).

Garasjer

Det er søkt om bygging av garasjer i store anlegget mellom Lijordveien og Rema 1000, og i Dumpa. Formålet er tidsmessig garasjer til alle sameiere i nærheten av boenheten.

Kommunen godkjente 80 garasjer i det store anlegget etter en runde med avslag. I Dumpa ble det først søkt om 20 garasjer, som ble avslått av kommunen. Styret klaget på avslaget og fikk medhold hos Statsforvalteren. Deretter søkte styret om 20, subsidiært 16 garasjer i Dumpa. Kommunen avsto dette i april 2021, og kommunen mener man må omregulere området. Styret har engasjert advokat som har bistått i ny klage til Statsforvalteren. Klagen ble sendt inn andre uken i mai.

Vann- og avløpsprosjekt

Kommunen er ferdig med utbedring av vann og avløp i Lijordveien og nedre del av General Fleischers vei. Formålet var å rehabilitere og øke kapasiteten i avløpsnett i nedre del av sameiet.

Samtidig har HOFBO skiftet stikkledninger og separert avløpene fra 22 hus på Øvrevollssiden av Nadderudveien. Opprinnelig var planen å skifte stikkledning helt inn til felles stoppekran. Dette ble endret med bakgrunn i omfang av arbeidet og at det også skulle monteres reduksjonsventiler og ekspansjonskar som ville kreve mye plass inne i den enkelte seksjonen. Sameiet bytter derfor stikkledning til yttervegg, og det er etablert reduksjonsventiler og ekspansjonskar i utvendige kummer. Prosjektene og arbeidene har vært krevende for alle involverte sameiere.

Stikkledninger og avløpsseparering i resterende 10 hus må gjøres i et eget prosjekt.

Andre saker/aktiviteter i året som har gått

- Det er gitt støtte til utskifting av kjellervinduer etter satser
- Det er skiftet ut enkelt vinduer og dører som enten var ødelagt eller ikke var gjort i det store renoveringsprosjektet for 15 år siden
- Trepleie og tilplanting på fellesområdet i krysset General Fleischers vei – Lijordveien. Styret har iverksatt nyplanting slik at når de store trærne må tas ned, så vokser det opp nye trær som kan sørge for oppsuging av vann.
- Oppfølging av måking og bortkjøring av snø på fellesområder
- Det er gjort mindre utskiftninger av fellesrør i enkelthus
- Dumpa er tømt for siste gang. Kommunen har nedlagt forbud mot bruk av Dumpa som hageavfallsplass. Styret legger frem egen sak om felles innmelding i Voll vel som har egen innsamling av hageavfall
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Enkelte enheter har opplevd kondens i tak i andre etasje. Dette er utbedret.
- I tillegg er det utført noe annet løpende vedlikehold



Større planlagte prosjekter i 2021/2022

- Garasjer – nedsette komite som arbeider med saken
- Tiltak knyttet til drenering i forbindelse med bygging av nye garasjer
- Vurdere tiltak knyttet til lufting av tak – mønelufting



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 4 333 500.

Andre inntekter består i hovedsak av kompensasjon asfaltering og viderefakturering av snømåking.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 15 068 556.

Resultat

Årets resultat på kr -11 629 715 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 4 049 884.

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 budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett 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 har økt med kr 41 617. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hofbo.

Lån

Boligsameiet Hofbo har lån i Obos banken. 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Hofbo

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Hofbos 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Hofbo



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, 20. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BOLIGSAMEIET HOFBO
ORG.NR. 980 685 667, KUNDENR. 7544

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 310 251	5 586 984	4 308 000	4 275 000
Andre inntekter	3	23 249	4 050	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 333 500	5 591 034	4 308 000	4 275 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 918	-27 213	-27 300	-27 918
Styrehonorar	5	-198 000	-193 000	-198 000	-202 950
Revisjonshonorar	6	-7 094	-6 500	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-184 203	-179 010	-181 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-334 396	-125 740	-70 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-12 988 647	-1 305 712	-12 700 000	-620 000
Forsikringer		-587 213	-488 899	-557 040	-606 000
Energi/fyring		-6 769	-11 897	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-632 016	-632 017	-632 000	-632 000
Andre driftskostnader	9	-102 301	-150 503	-161 800	-165 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 068 556	-3 120 491	-14 545 640	-2 858 568
DRIFTSRESULTAT		-10 735 056	2 470 543	-10 237 640	1 416 432
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 932	30 361	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-918 591	-725 130	-769 000	-754 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-894 659	-694 769	-749 000	-734 000
ÅRSRESULTAT		-11 629 715	1 775 774	-10 986 640	682 432
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 775 774		
Udekket tap		-11 629 715	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 913	10 290
Forskuddsbetalte kostnader		60 597	598 805
Andre kortsiktige fordringer	12	13 820	0
Driftskonto OBOS-banken		642 781	1 047 468
Sparekonto OBOS-banken		3 712 193	3 189 813
SUM OMLØPSMIDLER		4 440 304	4 846 376
SUM EIENDELER		4 440 304	4 846 376
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-28 557 111	-16 927 396
SUM EGENKAPITAL		-28 557 111	-16 927 396
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	32 606 995	21 054 094
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 606 995	21 054 094
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 966	13 644
Leverandørgjeld		360 643	701 728
Påløpte renter		4 811	4 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		390 420	719 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 440 304	4 846 376
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lijordet 28.05.2021

Styret i Boligsameiet Hofbo

Magne Sunde Flatlandsmo /s/

Margrethe Dahl-Godø /s/

John Bertil Nordstrøm /s/

Kristian Stenerud /s/

Tuva Norum /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lånekostn.Avdrag	1 850 112
Lånekost.renter	891 792
Felleskostnader	611 952
Tilbygg felleskostn.	482 360
Garasjelån	167 160
Fibernet fra Viken	158 400
Garasjeleie	148 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 310 251

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon Asfaltering	15 000
Hafslund	4 249
Garasjelaget snømåking	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	23 249

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

Arbeidsgiveravgift	-27 918
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 918

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 2019/2020, og er på kr 198 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 675, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-319 785
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 611
SUM KONSULENTHONORAR	-334 396

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr	-107 100
Igland Garasje	-4 359 814
Arne Olav Lund - va prosjektet	-7 790 283
Einar A Børsheim	-31 500
Jan Bauck Arkitektkontor AS	-257 194
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 545 891
Drift/vedlikehold bygninger	-145 533
Drift/vedlikehold VVS	-63 130
Drift/vedlikehold elektro	-10 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 180
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 494
Egenandel forsikring	-78 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 988 647

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 197
Snørydding	-48 294
Kontor- og datarekvisita	-420
Trykksaker	-2 169
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 675
Andre kontorkostnader	-1 053
Porto	-2 340
Bank- og kortgebyr	-4 753
Velferdskostnader	-2 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 301

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
SUM FINANSINTEKTER	23 932

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-124 208
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-8 675
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-677 800
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 907
SUM FINANSKOSTNADER	-918 591

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

ENTREP	13 820
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 820

**NOTE: 13****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 verdøkninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2007	-32 200 000
Nedbetalt tidligere	12 611 208
Nedbetalt i år	19 588 793

0

Handelsbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,50 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2014	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	7 534 699
Nedbetalt i år	1 465 301

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-28 700 000
Nedbetalt i år	513 885

-28 186 115

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 500 000
Nedbetalt i år	79 120

-4 420 880

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 606 995**



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2020/2021 settes til kr 202 950 til innbyrdes fordeling



5. INNKOMMET FORSLAG

A) Innmelding i Voll Vel, fra styret

Voll Vel er medlem i Bærum Velforbund og Vellenes Fellesorganisasjon. Her betaler vellet kontingent basert på antall medlemmer. Vellene og Bærum kommune inngjekk avtale for mer enn 60 år sidan.

Det holdes halvårslige møter med mellom vellene og administrasjonen, og ett årlig møte med formannskapet.

Små og store saker, eks. trappen mellom Nadderudveien og Østerås stasjon er et resultat av innspill fra Voll Vel.

Av store saker er arbeidet med NVE/Statnett sine planar for oppgradering av kraftlinjer fra Hamang til Smestad.

- Delta aktivt i vel-arbeidet i Bærum.
- Innsamling av hageavfall om våren
- Felles innsamling av hageavfall, kildesortert skrot (metall, treverk, diverse) siste lørdag i oktober på Øvrevoll Galopp - parkeringsplass.

Hofbo er blitt ønsket velkommen i Voll Vel som kollektive medlemmer til en pris på 200,- per seksjon. Kontingent pr husstand i Voll Vel er ellers kr 300 for enebolig og kr 800 for firemannsbolig.

Styrets forslag til vedtak:

Boligsameiet melder seg inn i Voll Vel



6. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for to år foreslås:

Anton Aarønes	General Fleischers vei 6 A
Trine Nakken	General Fleischers vei 26 A
Bernardo Lemelle	General Fleischers vei 13 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kristian Hornburg-Stenerud	General Fleischers vei 11 B
Margrethe Dahl-Godø	General Fleischers vei 10 D

Kristian Hornburg-Stenerud foreslås som leder

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gunhild Vestre	General Fleischers vei 2 A
2. Torstein Vee Haukvik	General Fleischers vei 28 B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås (av styret):

Kjersti Sand	Lijordveien 37 D
Fredrik Holmstøen	Nadderudveien 136 A

Valgkomiteen har prøvd å vektlegge kompetanse, kjønnsbalanse, alderssammensetning og spredning i bosted i Hofbo ved innstillingen av kandidater til styret.

Valgkomiteen for Boligsameiet Hofbo

Olav Wendelbo Kvam
Ingeborg Marianne Rødskog



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6624372. 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 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.

Fibernet

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og fibertjenester.