



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 986
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
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: 03.05.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 186 112	7 570 927
Sum inntekter		5 186 112	7 570 927
Kostnader			
Lønnskostnad		319 589	318 102
Annen driftskostnad		4 452 779	5 919 632
Sum kostnader		4 772 368	6 237 734
Driftsresultat		413 745	1 333 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 138	74 253
Sum finansinntekter		60 138	74 253
Annen finanskostnad		315 263	350 831
Sum finanskostnader		315 263	350 831
Netto finans		-255 125	-276 578
Ordinært resultat før skattekostnad		158 620	1 056 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 620	1 056 615
Årsresultat		158 620	1 056 615
Totalresultat		158 620	1 056 615
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 620	1 056 615
Sum overføringer og disponeringer		158 620	1 056 615



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		10 000	12 230
Andre fordringer		95 354	132 730
Sum fordringer		105 354	144 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 115 860	3 738 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 115 860	3 738 292
Sum omløpsmidler		3 221 215	3 883 252
SUM EIENDELER		3 221 215	3 883 252

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			
Udekket tap		6 205 075	6 363 695
Sum opptjent egenkapital		-6 205 075	-6 363 695
Sum egenkapital		-6 205 075	-6 363 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 703 045	9 324 366
Sum annen langsiktig gjeld		8 703 045	9 324 366
Sum langsiktig gjeld		8 703 045	9 324 366
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 521	2 069
Leverandørgjeld		364 058	684 336
Skyldige offentlige avgifter		13 852	9 294
Annen kortsiktig gjeld		343 814	226 881
Sum kortsiktig gjeld		723 245	922 581
Sum gjeld		9 426 290	10 246 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 221 215	3 883 252



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Hofftunet Boligsameie
avholdes fredag 30. april til 3. mai 2021 digitalt

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. BUDSJETT for 2021 til etterretning

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. FORSLAG til å innføre «Arbeidsinstruks for Valgkomiteen» fra styret

7. INNKOMNE FORSLAG fra 2020 og 2021 - Vil bli behandlet på ekstraordinært sameie/årsmøte

- A) Forbedringsmuligheter på ventilasjon og røyknedslag
- B) Stadfesting av grensen mot Hoff Gård
- C) Regler for kjøring og parkering på Hofftunet
- D) Kartlegging av ønsker og behov for solskjerming
- E) Endring av betalingsterminer - felleskostnader
- F) Oppussing av oppgangene
- G) Nytt renovasjonsopplegg – oppbevaring og tømning av søppel

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av dugnadskomité

Oslo, 13.04.2021
Styret i Hofftunet Boligsameie

Inger-Lise Finneemann Jespersen Rolf Haugen Olav Egil Sæbøe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger-Lise Finneemann Jespersen	2019-2021
Styremedlem	Rolf Haugen	2019-2021
Styremedlem	Olav Egil Sæbøe	2020-2022
Varamedlem	David Gulbrandsen	2020-2021
Varamedlem	Beate Kleven	2020-2021

Valgkomiteen velges for 1 år:

Per Nylund	Hofftunet 13
Eivind Raassum	Hofftunet 1

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 Hofftunet Boligsameie

Sameiet består av 110 seksjoner.

Hofftunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278986, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hofftunet 1
Hofftunet 2
Hofftunet 3
Hofftunet 4
Hofftunet 5
Hofftunet 6
Hofftunet 7
Hofftunet 8
Hofftunet 9
Hofftunet 10
Hofftunet 11
Hofftunet 12
Hofftunet 13
Hofftunet 14
Hofftunet 15
Hofftunet 16
Hofftunet 17
Hofftunet 19

Gårds- og bruksnummer :

31 370



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.

Hofftunet Boligsameie 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 EY.



Styrets arbeid

1. Innledning

Styret har de siste årene stort sett hatt månedlige styremøter, men grunnet mange ulike prosjekter har vi totalt hatt 15 styremøter samt 3 ekstraordinære styremøter knyttet til grensen mot Hoff Gård. Varamedlemmene har som styremedlemmene deltatt på alle møter og jobbet og tatt ansvar for sine prosjekter. Dette året til tross for Corona utfordringene, har vært et aktivt og utfordrende år for styret med mange parallelle løpende prosjekter.

2. Brann- og sikkerhetsprosjektet

Gjennomføringen av i Brann- og sikkerhetsprosjektet i 2019/2020 ble beskrevet i forrige årsrapport og er fulgt opp overfor leverandøren, Oslo Entreprenørbedrift med 1 års garantibefaring.

Vi har bedt om noen bekreftelser på brann-tetting men har ellers ingen merknader til de bygningsmessige arbeidene.

Detektorplasseringer kan være årsak til noen tilfeller med falsk alarmutløsning og vi har bedt om en bekreftelse på at plasseringene samsvarer med godkjent prosjektering. Vår rådgiver, Bygghuset AS, vil adressere en eventuell garantisak videre til Oslo Entreprenørbedrift AS.

Stabiliteten i alarmopplegget i begge garasjeområdene følges opp.

3. HMS

Med bakgrunn i den årlige HMS risikovurderingen for 2020 og punktene som ble bemerket, er tiltakene beskrevet under satt inn. Det var ingen ytterligere bemerkninger i risikovurderingen for 2020 Hofftunet Boligsameie.

Brannvern:

1. Brennbart materiale og blokkering av rømningsveier:

Det har som tidligere år, vært gjentatte oppfordringer fra styret, skriftlig og muntlig til beboere om å ikke la barnevogner, sykler og sportsutstyr/leker stå i oppgangen, med varierende hell. Det ble derfor bestilt skilt med tekst; Brannvern - oppbevaring av private eiendeler er forbudt unntatt barnevogner. Disse ble montert opp i alle trappeoppganger av 1HH i oktober 2020.

2. Brennbare væsker og gasser i garasjene:

Vi har observert at det oppbevares nevnte væsker i garasjene. Styret har henstilt skriftlig ved oppslag, om å ikke oppbevare dette i garasjene.

3. Alle brannslukningsapparat (pulver) i trappeoppganger/garasje ble sjekket av 1HH august 2020.

4. Lekeplasser på B- og C-tunet – utført HMS sjekk oktober 2020 av 1HH.

5. Branninstruks har blitt hengt opp på oppslagstavler i alle oppganger, samt sendt ut info pr epost til alle beboere.

6. Brannalarmanlegget i garasjene har vært noe utfordrende i tiden etter etablering.

Leverandøren av anlegget har i senere tid gjort endringer som har ført til et mer stabilt anlegg. Systemet vil bli koblet opp til Securitas i løpet av 2. kvartal 2021 .

Trafikksikkerhet:

Det har vært utfordringer med kjøring inne på tunene, tidvis også med for stor fart, som bidrar til økt risiko for ulykker, særlig fordi det bor mange barn i sameiet som leker på tunene og gangveiene. Det ble derfor bestilt 3 stk skilt med tekst; Barn leker. Skiltene er montert på A, B og C tunene for å kunne oppfordre kjørende, om å senke farten!



Universell utforming/tilgjengelighet:

Det er utført tilrettelegging for rullestol med rampe ved et inngangsparti, Hofftunet 3 i 2019/2020.. Det ble søkt om midler til delvis/hel dekning av dette fra kommunens tilskuddsordning for økt tilgjengelighet i borettslag/sameier og det ble innvilget desember 2020 med en delvis dekning av kostnadene til rampen. Automatisk døråpner er monter januar 2021. Dette utstyret er installert uten kostnader for sameiet, da dette eies av kommunen og vil bli demontert når angjeldende beboer eventuelt flytter.

Kurs: Varamedlem Beate Kleven har i 2019 gjennomgått HMS-kurs i regi av OBOS.

4. Garasjen – Ladeanlegg og porter

2020 ble første hele driftsår med det nye ladeanlegget for elbiler. I alt er det installert 64 ladestasjoner, hvorav 2 stk. er montert på gjesteparkeringen i vestre garasje med type DEFA Saltoboks 5B2. Denne typen er nå utgått og ny modell er e Range Uno fra 2020. Leverandør er DEFA AS og installatør var GK Elektro AS. Prisen for ladestrøm fastsettes av styret og er for tiden på 2 kr pr kWh. I tillegg kommer det en årlig kostnad til DEFA/Cloudcharge for abonnementsstilknytning på NOK 499.- for beboere, samt årskontroll av ladestasjonene som sameiet er pålagt.

Hofftunet Boligsameie benytter Fjordkraft som leverandør av strøm til ladeanlegget og tar risikoen for at anlegget drives økonomisk forsvarlig. I 2020 hadde vi et overskudd på selve strømregnskapet på ca. NOK 10 800.-. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 7166,- Dette skyldes at utfakturert abonnementsstilknytning er bokført som inntekter, Anlegget er lånefinansiert i OBOS-banken og vi betaler ca kr 13 000,- pr måned i renter og avdrag.

Vi benytter Nassau Norport som leverandør av service og vedlikehold av våre tre garasjeporter. Det har også i 2020 vært noen problemer med å lukke og åpne noen av garasjeportene, men det har vært færre tilfeller enn året før. Vi ble nødt til å skifte ut motoren på den ene av de to østre portene i 2020.

I begynnelsen av 2020 byttet vi ut all gammel belysning i de tre garasjene til LED-belysning. Leverandør var GK Elektro AS. Anlegget fungerer tilfredsstillende og vi har redusert strømforbruket pga dette.

5. Ventilasjon og røyknedslag

Styret har jobbet videre med denne løpende saken, for om mulig å finne frem til en løsning på utfordringene med ventilasjon og røyknedslag.

En mulig løsning på røyknedslag er en avtrekksventilator (røyksuger) fra Exodraft RS009. Ventilatoren monteres på toppen av hver pipe (over tak) og suger røyk opp av pipen (anbefalt, at den står på hele tiden). Det ble montert en demo hos en av våre beboere i starten av desember 2020 for å kunne få avdekket om denne ville kunne fungere. Demoen har bekreftet at problemet har blitt løst for denne beboerenheten. Anskaffelse og monteringskost på denne type vifte ligger på ca 26 000,- kr pr enhet.

PEWI AS og OBOS Prosjekt har tidligere gjort ulike undersøkelser vedrørende pipeløp, ventilasjon og undertrykk i leilighetene.

Styret vil videre jobbe med løsningsforslag i 2021 og vil legge dette frem på ekstraordinært årsmøte.

6. Bommen

Styret gikk til innkjøp av en selvlukkende bom med ulike valgmuligheter i slutten av 2019 med montering i januar 2020. Denne beslutningen ble tatt med bakgrunn i vedtaket på årsmøte 22. april 2018 samt Hofftunets Husordensregler og Vedtekter for å kunne

- Øke sikkerheten for barn og dyr
- Redusere farten
- Redusere trafikken
- Redusere parkering på tun og gressplener
- Redusere miljøbelastningen på tunene

Formålet har ikke vært å kontrollere/og eller etterse våre beboere, men igjen å gjøre tunene rolige, sikre og hyggelige for alle barn, unge og eldre, som blant annet var utgangspunkt og formålet med hvorledes Hofftunet i sin tid ble bygget og etablert.

Styret mottok i oppstarten en del negative reaksjoner på foreslått antall passeringer av bommen da implementeringen av rutine knyttet til bommen tok uforholdsmessig lang tid. Vi har i løpet av den siste året merket en stor bedring, mange av beboerne har kommet med mange positive tilbakemeldinger siden både støy, trafikk og parkering er blitt sterkt redusert etter at bommen ble satt opp.

Vi har også mottatt bekymringsmeldinger fra beboere da de har oppfattet at ambulansetjenesten, politi og brannvesenet ikke har adgang gjennom bommen. Som tidligere informert, har styret flere ganger vært i kontakt med ambulansetjenesten og brannvesenet i denne saken. Vi har fått garantier for at de har fått implementert en egen elektronisk løsning som er testet to ganger. Politiet ønsker ikke denne tjenesten.

Fortsatt er det beboere som ønsker at den enkeltes behov for kjøring skal være grunnlaget for kjøring og parkering på tunene, og ikke prinsippene fra våre Vedtekter og Husordensregler, og dette tas derfor opp som egen sak til diskusjon på ekstraordinært årsmøtet.

7. Bredbånd (TV)

Leverandør er Telia Norge AS (tidligere GET AS før 15.09.2020). En femårig avtale ble inngått i 2017 og gjelder bredbåndsløst med samlet kvartalsvis fakturering til sameiet samt TV-leveranser med fakturering direkte til den enkelte sameier. Problemene vi hadde i starten ble utbedret i 2019 med installasjon av Air Ties uten kostnader for hverken sameiet eller beboere.

Styret har i løpet av 2020 mottatt en del klager fra beboere på ustabil internett. Styret har derfor i samråd med Telia Norge og beboere jobbet for å få ryddet opp i dette, og vi vil videre jobbe for at dette skal fungere optimalt. Ved problemer med bredbåndsløst, bes sameierne ta direkte kontakt med Telias kundeservice.

8. Drift og vedlikehold:

Drift og løpende vedlikehold:

I løpet av det siste året har vi måttet bytte ut en del dørpumper på ytterdører / garasjedører, bytte / oppgradere en del ringeklokkeblåer og noen låssylindre.

Når det gjelder el arbeider har vi måttet oppgradere belysningen i HT14 kjellerboder, byttet innmat i alle lyktestolpene til LED (utelampene) og oppgradert noen utelamper / el stikk.

Langsiktig vedlikehold:

Styret har i løpet av året fulgt opp prioriterte tiltak som er anbefalt i OPAKs tilstandsrapport/forslag til langsiktig vedlikeholdsplan (2018) for å påvise og stoppe lekkasjer til garasjeområdene og i trappeganger til garasjene. I tillegg til behov som er anført av OPAK, er det i løpet av 2019/-20 dukket opp lekkasjer fra bakkeplan i/ved HT1, HT3, HT5 og HT8 som er gitt prioritert. Noen av reparasjonene har vært vellykket, men påvisning av lekkasjeårsaker er komplisert og er både væravhengig og tidkrevende. Arbeidet vil fortsette i år. Ytter-/inngangsdørene i HT 6 og HT7 var giste og setnings-skadet og er skiftet. Trappenedgangen til garasjen i HT13 er pusset opp, trappen er reparert og har fått ny sklisikring. Garasjenedgangen i HT10 står på samme måte for tur i år.

Det ble høsten 2020 gjort en kartlegging av bygningsmessig tilstand til 19 takterrasser og balkonger som ikke har full tak-dekning - i HT 1,3,5,7,9,11,13,14,15,16,17og 19. Tilsvarende kartlegging blir gjort i resten av byggene i vår (ca. 20 terrasser/balkonger). Hovedhensiktene er å avdekke risiko for lekkasjer og fukt inn i leilighetene/til naboelighet. Vi har hatt noen kostbare erfaringer med denne type lekkasjer. Generelt er tilstanden bedre enn forventet, men det må legges noen mye membraner, skiftes ut noe råttent treverk samt males. Resultatene av disse kartleggingene vil bli omsatt i en vedlikeholdsplan for gjennomføring i løpet av året.

9. Gjennomgang av avtaler

Styret startet i 2018 forsiktig opp arbeidet med en gjennomgang av hvilke leverandører vi har i dag. I utgangspunktet ønsker styret å undersøke mulighetene for å redusere antall leverandører samt å redusere kostnader. Er det noen av dagens leverandører som kan dekke et bredere antall tjenester? Er det noen av dagens leverandører som bør skiftes ut med andre konkurrenter i markedet? Men som sagt dette arbeidet er en kontinuerlig prosess for å kunne ha de beste leverandørene til å betjene oss her på Hofftunet.

Vi er nå i slutfasen med å evaluere fremtidig partner knyttet til Forretningsfører. Vi har evaluert OBOS mot to andre konkurrenter i markedet, og resultatet er foreløpig at OBOS faktisk har tilbudt oss en stor reduksjon i sin årlige pris på Forretningsfører. I tillegg vill de tjenestene som vi kan benytte øke en del, samt at de systemene som OBOS i dag har utviklet og implementert vil mer enn dekke de behovene som beboere og styret i Hofftunet har.

10. Digital kommunikasjon –Lettstyrt

Lettstyrt, vårt kommunikasjonssystem med beboere, leverandører og innen styrearbeid ble innført i mai 2017. Styret har videreført arbeidet, og systemet har i stor grad hjulpet styret med enklere tilgang til nødvendige informasjon og historikk til hva som har skjedd tidligere. Det er fortsatt et stort potensiale i å forbedre bruken og nytteeffekten av Lettstyrt, og vi har tilstrebet en ytterligere optimal bruk av Lettstyrt. Dog er løsningen ikke optimal ressursmessig, da de systemene som vår forretningsfører, OBOS, benytter, ikke kommuniserer med Lettstyrt.



Styret har i løpet av det siste året mottatt 350 samtaler fra beboerne, og vi har tilstrebet en maks svartid på 48 timer.

11. Dugnader inkl julegrantenning

Det ble avholdt vår og høstdugnad, tross Corona som tidligere.

I tillegg gjennomførte dugnadskomiteen en sykkeloppdydding medio november.

Ny juletrebelysning ble anskaffet til A-tunet og Norsk Gartnerservice AS bisto med demontering av gammel LED belysning og fikk klippet / stelt treet samt montert på den nye belysningen. NB! Det vil i 2021 bli utført det samme med juletrebelysningen / klipp / stell på B og C-tunet!

12. Stadfesting av grensen mot Hoff Gård

Dette har vært en gjenganger i årsrapportene de senere år. Partene har opp gjennom årene vært klar over manglende samsvar mellom eiendomsgrensene, gjerdeplassing og gangstiplassing. Det ble holdt grensegangforretning v/PBE i desember 2019.

Dagens styre har hatt et ønske om å kunne finne gode løsninger på denne saken. Styret hadde et møte med Hoff Gård høsten 2020, og samtlige i styret har engasjert seg og investert mye tid på denne saken og vurdert alternative gode løsninger. Vi har totalt hatt 3 ekstraordinære styremøter hvor vi kun har diskutert og behandlet denne saken knyttet til fremtidig grensen mot Hoff Gård. Dette er en mangesidig sak som omfatter ulike interesser.

Styret har foreløpig ikke kommet til enighet om et forhandlingsopplegg, men ønsker å ferdigstille denne saken og legge frem de mulige ulike alternativene som en egen sak på et ekstraordinært årsmøte.

13. Hage – og parkarbeider

Vi har to større gjennomganger med gartner årlig, vår og høst. Vi har fortsatt arbeidet med til dels kraftig beskjæring av våre eldre syrintrær som etter hvert har fått seg vokse litt vel store uten jevnlig beskjæring.

I løpet av året har vi som tidligere blitt kontaktet av beboere som ønsker å plante egne busker og trær samt å sette opp egne veksthus. Det er veldig bra og positivt at beboerne ønsker å prege hagearealene, men det er viktig å tenke på at beplantninger utenfor egen terrasse på fellesarealet ikke kan gjøres uten at det søkes styret. Utfordringene er knyttet til at vi har mange beboere med ulike ønsker og behov, vedlikehold i ettertid samt fremkommelighet til gartner.

14. Forsikring – egenandeler

Vi har i løpet av 2020 hatt to skadesaker knyttet til vannlekkasjer. Den ene saken gjelder eldre vannskade fra kjøleskap, og den andre gjelder vanninntrenging i leilighet utenfra grunnet dårlige beslag og membran.

Skadeomfanget er grunnlag for i hvilken grad Gjensidige øker forsikringspremien fra det ene til det andre året. Vi fikk varslet en kraftig økning av forsikringspremien, men etter en samtale med Gjensidige og henvisning til mindre skadeomfang reduserte de den varslete økningen. Fortsatt synes vi at økningen var for stor, 7,7%.

Vi hadde en runde med IF knyttet til våre forsikringer, men de var faktisk dyrere enn Gjensidige.

15. Parkering og gjesteparkeringer

Vi ønsker å berømme at beboerne faktisk i mye større grad enn tidligere respekterer våre egne retningslinjer når det gjelder gjesteparkeringene. Vi ser at det stort sett er ledige plasser til å ta imot besøkende og håndverkere på gjesteparkeringen utenfor garasjene. Som vi også har referert tidligere har parkeringen fra håndverkere inne på tunene også blitt redusert det siste året.

16. Nye eiere

I løpet av 2020 har vi hatt 8 eierskifter på Hofftunet Boligsameie, en halvering fra 2019. Men vi erfarer at seksjonene selges forholdsvis raskt og at tidligere eiere får bedre og bedre pris for sine boliger. Det bare understreker at vi bor i et attraktiv bomiljø i Oslo. Som flere av de nye eierne vi har snakket med, er det «Grønt miljø, garasje, bilfritt utemiljø samt nærhet til offentlig kommunikasjon og grønne lunger» som har vært grunnen til at de har kjøpt bolig her på Hofftunet.

Fortsatt mottar vi tilbakemeldinger fra beboere om at det er belastende med all oppussing og renovering som skjer innenfor våre 110 boenheter, men vi blir stadig flinkere til å følge Husordensreglene og Vedtektene samt informasjonen på Lettstyrt.

17. Søppel/renovasjon

Vask av søppeldunker – disse har blitt vasket på dugnader, vår / høst, men grunnet Corona besluttet styret i august 2020 å få vasket disse av eksternt firma.

I 2019 jobbet styret med å kartlegge ulike løsninger for å frigjøre bodplass til barnevogner, barnesykler og leke. I tillegg har det vært snakket om at det er lite hyggelig og miljøvennlig med kjøring av de store bilene fra Oslo Renholdsetat innenfor tunene våre, som ikke bare skaper fare for barn som leker, men også mye støy, skade på plenene og legger igjen mye søppel ute på tunene.

Vi gjennomførte befaringer og samtaler med 6 ulike leverandører for å se på mulighetene for å få etablert nye søppelcontainere på utsiden av tunene. Vi mottok pristilbud fra 4 leverandører. Styret fra 2019 ønsket å gå videre med forhandlinger og detaljplanlegging med 2 av leverandørene, men ønsket i første omgang å få en aksept fra årsmøte om dette er ønskelig for Hofftunet Boligsameie å gå videre med.

På grunn av Corona ble gjennomføringen av årsmøtet i fjor digital, og denne saken med flere andre ble utsatt til vi kan gjennomføre et ekstraordinært årsmøte hvor vi får mulighet til å diskutere denne saken med våre beboere.

18. Vaktmester og renhold

1HH som er Hofftunets leverandør av vaktmestertjenester og renhold, har vi i Styret, erfart som en god leverandør. Men kan alltid bli ytterligere bedre! Styret vil videre jobbe for et nært og godt samarbeide med 1HH for at deres tjenester skal fungere ytterligere optimalt!



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **5 186 113** inkl. tilskudd på kr 12 150 fra Oslo Kommune vedr. handikapptilpassing av inngangsdør i Hofftunet 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **4 772 368**

Resultat

Årets resultat på kr **158 620** 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 2 497 970.

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.

Inntekter/felleskostnader

Det er budsjettert med inntekter på kr 5 179 000 som fellesutgifter for sameierne. Dette utgjør en økning på 2,5% fra 1. juli 2021 i forhold til nivået i 2020 etter at kr 60 000 i refusjoner for dugnadsinnsats er fratrukket.

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

Styrehonorar

Det er budsjettert med et uendret styrehonorar i forhold til 2020 på kr 287 000.

Drift og vedlikehold

Styret har lagt til grunn anbefalingene i den langsiktige vedlikeholdsplanen fra OPAK (2018). Arbeidet fortsetter i 2021 med bl.a. reparasjoner av takterrasser, balkonger og i garasjeanlegg mot lekkasjer, utskifting av hoved-stoppekraner, impregnering av nedre



delar (hulkiler) av innervegger i noen av garasjene og annet nødvendig vedlikehold. Styret følger videre opp problemene i forbindelse med avtrekk i pipene og ventilasjon i leilighetene. I et lengre perspektiv er det planlagt vedlikehold av bl.a. trappeoppgangene, utskifting av vinduer og utskifting av hoved el-tavler.

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 er 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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 7,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hofftunet Boligsameie.

Lån

Hofftunet Boligsameie 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.

Budsjetter er basert på en økning av felleskostnadene på 2,5% fra 1. juli 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 Hofftunet Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hofftunet Boligsameie 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, 12. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Hofftnet Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-12 20:32:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: S3NSA-GM1Z0-ZZEVO-JQWTX-G8Q8f-B36fWf

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



HOFFTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 278 986, KUNDENR. 1045

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 174 013	7 297 392	5 063 000	5 179 000
Andre inntekter	3	12 100	273 535	55 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 186 113	7 570 927	5 118 000	5 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 589	-41 102	-40 890	-40 890
Styrehonorar	5	-287 000	-277 000	-287 000	-287 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-6 875	-7 000	-10 000
Andre honorarer		-21 500	-14 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-174 050	-169 640	-176 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-61 622	-47 174	-35 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 691 337	-3 290 846	-1 197 500	-1 469 000
Forsikringer		-371 523	-363 441	-376 000	-400 200
Kommunale avgifter	9	-1 085 740	-1 000 290	-1 082 000	-1 097 000
Ladepunkt		-7 166	-47 803	0	0
Energi/fyring		-89 761	-158 115	-190 000	-89 500
TV-anlegg/bredbånd		-281 771	-283 026	-294 000	-286 000
Andre driftskostnader	10	-659 933	-537 923	-676 100	-605 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 772 368	-6 237 734	-4 361 490	-4 515 490
DRIFTSRESULTAT		413 745	1 333 193	756 510	663 510
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 138	74 253	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-315 263	-350 831	-350 000	-270 130
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-255 125	-276 578	-300 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		158 620	1 056 615	456 510	443 380
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		158 620	1 056 615		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		753	3 710
Kundefordringer		10 000	12 230
Forskuddsbetalte kostnader		94 602	121 938
Andre kortsiktige fordringer		0	7 082
Driftskonto OBOS-banken		1 317 475	1 302 073
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 750	7 250
Sparekonto OBOS-banken		1 787 635	2 277 235
Innestående i andre banker		0	151 734
SUM OMLØPSMIDLER		3 221 215	3 883 252
SUM EIENDELER		3 221 215	3 883 252
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 205 075	-6 363 695
SUM EGENKAPITAL		-6 205 075	-6 363 695
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 703 045	9 324 366
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 703 045	9 324 366
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		238 814	226 881
Leverandørgjeld		364 058	684 336
Skyldige offentlige avgifter	15	13 852	9 295
Påløpte renter		1 521	2 069
Annen kortsiktig gjeld	16	105 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		723 245	922 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 221 215	3 883 252
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2021

Styret i Hofftunet Boligsameie

Inger-Lise F. Jespersen/s/

Rolf Haugen/s/

Olav Egil Sæbøe/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	5 005 222
Vedlikeholdstiltak	86 008
Vedlikehold/opprydding av utearealer	82 783
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 174 013

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg kodebrikke	1500
Avregning ladestrøm 2019	-1 550
Tilskudd fra Oslo kommune	12 150
SUM ANDRE INNETEKTER	12 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-500
Arbeidsgiveravgift	-43 569
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 589



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 287 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising til styremøter for kr 1 239, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 211
Pro-FM Consulting	-20 000
Bygghuset	-18 750
Andre konsulentonorarer	-13 661
SUM KONSULENTHONORAR	-61 622

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger, porttelefon og låssystemer	-850 873
Drift/vedlikehold elektro/sikringssskap	-133 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-260 299
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 187
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg inkl.ny belysning	-222 079
Kostnader dugnader	-73 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 691 337

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-667 040
Feieavgift	-22 300
Renovasjonsavgift	-396 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 085 740

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

Container(dugnader)	-34 539
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 198
Driftsmateriell	-7 016
Lyspærer og sikringer	-642
Vaktmestertjenester	-106 178
Renhold ved firmaer	-246 354
Snørydding	-177 253
Andre fremmede tjenester inkl.Lettstyrt	-41 091
Kontor- og datarekvisita	-6 720
Trykksaker	-2 902
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 239
Andre kontorkostnader	-358
Telefon, (nødtelefon heiser)	-8 088
Porto	-4 433
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-650
Reisekostnader	-2 480
Bankgebyr	-4 117
Velferdskostnader	-677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-659 933

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 400
Renter bank	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-162
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 137
SUM FINANSINNTEKTER	60 138

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-274 265
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 976
Andre rentekostnader	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-315 263

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 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 350 000
Nedbetalt tidligere	133 882
Nedbetalt i år	119 638
	-1 096 480

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-12 500 000
Nedbetalt tidligere	4 391 752
Nedbetalt i år	501 683
	-7 606 565

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 703 045****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 102

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-13 852****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Godtgjøring dugnadsarbeid (avsatt, utbetalt 2021)	-60 000
Nassau Norport	-45 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-105 000**



7. FORSLAG til å innføre «Arbeidsinstruks for Valgkomiteen» fra styret

1. Valgkomiteen skal bestå av tre personer, en representant fra hvert tun (A,B og C tunet) som foreslås og velges av årsmøtet.

Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgkomiteen skal velges blant seksjonseierne i Sameiet.

2. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig.

Det er ønskelig med en viss kontinuitet og valgkomiteen kan innstille seg selv til gjenvalg.

3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtet.

Valget av leder meddeles Sameiets styret.

Valgkomiteens leder kaller inn til møter i valgkomiteen, og legger denne instruksen til grunn for arbeidet.

4. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag til årsmøtet på kandidater til tillitsverv som er på valg i styret.

Medlemmer av det sittende styret som er på valg skal spørres om de ønsker å stille til gjenvalg.

Før slik forespørsel skal valgkomiteen ha vurdert om det er grunn til å fornye styret etter styremedlemmer som er på valg.

Dersom valgkomiteen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

Valgkomiteen skal under fortrolighet, gjennomføre 1 til 1 samtale med alle aktuelle kandidater.

5. Valgkomiteen skal med henvisning til Vedtektenes §8 forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de er villig til å påta seg aktuelle arbeidsoppgaver.

6. Valgkomiteen skal søke å få med styremedlemmer som er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgavene, samt ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. I tillegg bør valgkomiteen se etter kompletterende egenskaper hos kandidatene, ved forslag til sammensetning av styre.

7. Kommer det frem opplysninger av betydning, om en eller flere av de foreslåtte kandidatene etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomiteemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

8. Valgkomiteens konkrete innstilling, bør være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, evt. etter avtale med styret/forretningsfører. Dette for at det innstilte forslaget skal komme med i innkallingen til årsmøtet.

9. Valgkomiteen skal være forberedt til å redegjøre for sin innstilling på årsmøtet.

10. Årsmøtedeltagerne kan fremsette forslag til andre kandidater, i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

11. Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.



VALG AV TILLITSVALGTE:

Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for 2 år foreslås:

Karen Steinfeld (Hofftunet 11)

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Styremedlem: Beate Kleven (Hofftunet 7) (Tidl. varamedlem)

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Varamedlem: David Gulbrandsen (Hofftunet 2) (Gjenvalg)

Varamedlem: Kirstine Holst Jansen (Hofftunet 14)

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alexander H. Frostad (Hofftunet 4: A Tunet)

Bjørn Coban (Hofftunet 17: C Tunet)

Elisabeth Bakke Lester (Hofftunet 10: B Tunet)

Som Dugnadskomiteforeslås:

Jostein Fløistad (Hofftunet 13) (Gjenvalg)

Peter Kalsaas Fossum (Hofftunet 5) (Gjenvalg)

Benkeforslag

Det vil ikke være mulig å foreslå kandidater til styreverv etter at 8 dagers fristen for utsendelse av årsberetning før årsmøte har åpnet. Valgkomiteen har levert sin innstilling, men vi må allikevel legge til rette for andre forslag. Hvis du ønsker å stille til valg, eller har forslag på andre kandidater, må dette meldes til valgkomiteen innen 22.april. Styret vil da sørge for å få lagt inn innmeldte kandidater i systemet sammen med innstillingen fra valgkomiteen.

I valgkomiteen for Hofftunet Boligsameie

Per Nylund
Eivind Raassum

Annen informasjon om sameiet**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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78833854. 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 02333, 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

I følge 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Hofftunet Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV og internett

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.