



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 681 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 750 389	1 504 812
Sum inntekter		1 750 389	1 504 812
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 314 295	1 418 193
Sum kostnader		1 422 690	1 526 588
Driftsresultat		327 699	-21 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 269	6 297
Sum finansinntekter		13 269	6 297
Annen finanskostnad		99 189	74 041
Sum finanskostnader		99 189	74 041
Netto finans		-85 920	-67 744
Resultat før skattekostnad		241 779	-89 520
Årsresultat		241 779	-89 520
Totalresultat		241 779	-89 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 779	-89 520
Sum overføringer og disponeringer		241 779	-89 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		54 928	279 568
Sum fordringer		54 928	279 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 298	1 961 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 298	1 961 806
Sum omløpsmidler		1 407 226	2 241 374
SUM EIENDELER		1 407 226	2 241 374

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 521 406	2 004 964
Sum opptjent egenkapital		-1 521 406	-2 004 964
Sum egenkapital		-1 521 406	-2 004 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 719 356	3 026 030
Sum annen langsiktig gjeld		2 719 356	3 026 030
Sum langsiktig gjeld		2 719 356	3 026 030
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 646	986
Leverandørgjeld		77 226	911 252
Skyldige offentlige avgifter		2 820	32 430
Annen kortsiktig gjeld		85 584	275 640
Sum kortsiktig gjeld		209 276	1 220 308
Sum gjeld		2 928 632	4 246 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 407 226	2 241 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569420

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 681 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 750 389	1 504 812
Sum inntekter		1 750 389	1 504 812
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 314 295	1 418 193
Sum kostnader		1 422 690	1 526 588
Driftsresultat		327 699	-21 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 269	6 297
Sum finansinntekter		13 269	6 297
Annen finanskostnad		99 189	74 041
Sum finanskostnader		99 189	74 041
Netto finans		-85 920	-67 744
Resultat før skattekostnad		241 779	-89 520
Årsresultat		241 779	-89 520
Totalresultat		241 779	-89 520
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 779	-89 520
Sum overføringer og disponeringer		241 779	-89 520



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEFF LØVENSKIOLDSVEI 42

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		54 928	279 568
Sum fordringer		54 928	279 568
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 298	1 961 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 352 298	1 961 806
Sum omløpsmidler		1 407 226	2 241 374
SUM EIENDELER		1 407 226	2 241 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 521 406	2 004 964
Sum opptjent egenkapital		-1 521 406	-2 004 964



Sum egenkapital	-1 521 406	-2 004 964
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 719 356	3 026 030
Sum annen langsiktig gjeld	2 719 356	3 026 030
Sum langsiktig gjeld	2 719 356	3 026 030
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 646	986
Leverandørgjeld	77 226	911 252
Skyldige offentlige avgifter	2 820	32 430
Annen kortsiktig gjeld	85 584	275 640
Sum kortsiktig gjeld	209 276	1 220 308
Sum gjeld	2 928 632	4 246 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 407 226	2 241 374



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7362

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42



Velkommen til årsmøte i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2024 kl. 18:00, Møtet holdes i Hoffsj.Løvenskiolds V 42, enten på parkeringsplassen eller i garasjen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan.
8. Saker til Årsmøte 2024 - 17.juni 2024
9. Skjøtselsplan for sameiets uteområde
10. Markeringslinjer på gjesteparkeringen
11. Planen etter taklekkasje som skjedde ifm. vasking av takene.
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Mona Kvandahl fra OBOS foreslå valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000,-.



Sak 7

Vedlikeholdsplan.

Forslag fremmet av:

Karin-Johanne Sæther Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har lett etter vedlikeholdsplanen for sameiet på Vibbo, og kan ikke finne denne. Muligens har vi oversett noe der!

For mange år siden ble det vedtatt at styret skulle utarbeide rulerende vedlikeholdsplan for 10 år.

Vedlikeholdsplanen skal inneholde planlagt vedlikehold, kostnadsestimat (med forbehold) og planlagt år for gjennomføring. Denne planen gir styret et grunnlag for fremtidig budsjett - som igjen kan godkjennes av sameierne.

Grunnen til at vi lette etter vedlikeholdsplanen var at vi har oppdaget at stengekranen til vann i leiligheten er nå meget treg og bør byttes innen kort tid. Sameiet har ansvar for vannet frem til seksjonen inklusive stengekranen. Vitende om at Balllofix kranen er ca 32-33 år, og har en normal levetid på 20-25 år er det klart på tide å bytte kranen. Vil tro at dette gjelder for mange seksjoner.

Når man først bytter kranene er det naturlig å legge til vannmåler i hver enkelt seksjon. Vann, avløp og renovasjon er varslet vil komme med vesentlig prisøkning grunnet store investeringer i bl. annet ledningsnett. Ved bruk av vannmåler i hver seksjon vil den enkelte sameier bli belastet for faktiske kostnader, og ikke størrelsen på seksjonen. Erfaringer med vannmåler viser at faktiske kostnader går ned, noe vi også har erfart da tidligere styre fikk innført vannmåler i sameiets felles vanninntak. Vannmåleren i seksjonen avleses 1 gang pr år, og seksjonen får avregning iht faktisk forbruk.

Styret sender ut umiddelbart og så tidlig som mulig før årsmøte gjeldene vedlikeholdsplan. Denne planen justeres av årsmøte og godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen legges ut på Vibbo , slik at alle sameiere har enkelt tilgang til planen.

Nye stoppekraner og vannmåler installeres så raskt som mulig i hver seksjon.

Karin og William Myhre

Oslo, 27.04.2024

Sak 8

Saker til Årsmøte 2024 - 17.juni 2024

Forslag fremmet av:

Karin-Johanne Sæther Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Saker til årsmøte Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 - dato 17 juni 2024

1. På årsmøte i sameiet 22 mai 2023 ble det enstemmig vedtatt:

Styret ska fremlegge de totale kostnadene - utgifter for elbillading i sameiet. Styret opplyste om at det kun manglet noen få avregninger (støtte fra Enova) og i løpet av kort tid ville styret sende ut nødvendig regnskap for elbillading i sameiet. Pr dato har denne avregningen ikke kommet. Hva har skjedd her?

2. I regnskapene for 2022 finner vi en kostnad på garasjen på kr 196.096.- Styret ble pålagt å fremlegge spesifikasjon for konto drift/ vedlikehold garasjeanlegg, som kunne skje umiddelbart. Pr dato er dette ikke fremlagt.

3. Årsmøtevedtak 22.5 2023 vedtok at alle kostnader knyttet til faktisk forbruk av elbillading skall betales av bruker (sak 4)

a. Det er montert nettverk i garasjen, er dette nettverket knyttet til elbillading?

b. hvem betaler driftsutgiftene til dett nettverket?

c. er elbilladesystemet meldt forsikringsselskap?

d. om ja, er premien økt grunnet valg av Eesee ladebokser?

4. I månedskiftet oktober- november 2023 ble vi bedt om å skru på utekranen til vannet hus B, siden takene skulle spyles. Arbeidet måtte etter kort tid avsluttes grunnet kuldegrader og sne. Senere ble spylingen gjenopptatt, og flere enheter har fått vannskader.

a. hvor mange seksjoner har fått skader?

b. hva har skadene kostet? og hvem har betalt hva? Er det leverandør, sameiets forsikring eller skadelidende forsikring som er blitt belastet? Skader koster på neste premie.

c. Er arbeidet ferdig og avsluttet med entreprenør som har utført arbeidet?

d. Er taksteinene impregnert etter spyling?

d. Garanti? hvor mange år?

5. Årsmøtet 2022 fattet enstemmig vedtak om at styret skulle vurdere om rapporten fra Elbilforeningen i forbindelse med lading brøt noen form for personvern, eller om vi (Myhre) kunne få kopi av denne rapporten . Er dette styrebehandlet? når? og hva ble resultatet?

6. Vi har fått opplyst på årsmøtet om at av sikkerhetsmessige/ forsikringstekniske grunner måtte stikkontaktene i garasjen låses. Vi sameiere kunne ved behov be styret om å låse opp lokkene. Selv opplevde vi at styret låste opp lokket og neste formiddag ble ledningen frakoblet og lokket låst uten varsel. Grunnet sen ankomst ble ledningen først tilkoblet ved midnatt for lading av flatt startbatteri på bensinbilen. Da ledningen ble frakoblet var ladingen ikke ferdig, og batteriet ble ødelagt. Nytt batteri måtte kjøpes. Hva med litt kommunikasjon med bruker av stikkontakten- så ville problemet være løst.

7. Fått mail fra styret om at området vårt utenfor vår inngangsdør ved trapp tilhører fellesskapet. Vi har derfor fjernet begge pottene på fellesområdet umiddelbart. Regner med at sameiet maler opp veggene ved trappen utenfor B huset, samt fjerner grøe mellom betonghellene slik at drenering av vann opprettholdes.

8. Til info har våre vedtekter at årsmøte til sameiet skal holdes innen 30april (par 9)

Karin og William Myhre

Oslo, 26.03.2023



Forslag til vedtak

Styret følger opp årsmøtevedtak og vedtekter

Sak 9

Skjøtselsplan for sameiets uteområde

Forslag fremmet av:

Solveig Grinder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er heldige å ha et pent uteområde i sameiet. Imidlertid bærer hekker og andre busker/trær preg av å være "utgrodde" og sluppet for høyt. I vinter kunne en tydelig se at især den veldig høye Tuijhekken mellom hus C og D slet og den fikk skader i toppen. Neste vinter vil disse etter all sannsynlighet utvikle seg og vi kan få større brekkskader. Etter min mening er denne hekken for høy, tar mye lys og jeg ønsker den redusert utenfor hus D. Treverket på gøleender og trapper bærer også preg av vær og vind og trenger stell. Mye av dette kan sameiet gjøre selv, som f.eks enkel beskjæring, men vi trenger en fagkyndig til å lage en skjøtselsplan for hekker/trær for f.eks 5 år fremover. Hva kan vi f.eks forvente av behov for utskifting og skikkelig beskjæring. Mye av dette kan vi gjøre ved en dugnad.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på en skjøtselsplan for grøntområdene og i hht til denne setter opp en oversikt for hva vi kan utføre selv og hva vi bør ha ekstern hjelp til.

Styret legger en plan for vedlikehold av tregøleender i trapper ok. Den enkelte sameier er ansvarlig for egen balkong, og styret sender ut informasjon om hva som anbefales blir gjort og brukt av olje osv.

Sak 10

Markeringslinjer på gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:

Solveig Grinder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider mange biler på gjesteparkeringen og det parkeres av og til med unødvendig stor avstand mellom bilene. Dersom vi maler hvite linjer på asfalten vil vi kunne ha flere oppstillingsplasser.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter oppmåling av p-plasser på gjesteparkeringen og disse markeres med hvite malte striper.



Sak 11

Planen etter taklekkasje som skjedde ifm. vasking av takene.

Forslag fremmet av:

Charlotte Lynn Muscat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hva har skjedd siden vannlekkasjen - handlingsplaner for takene, og handling til nå ifm. selskap som utførte jobben.

Forslag til vedtak

Trenger info om planen med datoer og i tillegg hvordan å unngå samme/ lignende problem i framtiden.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Forslag til vedtak

Kandidater til styrevervene velges på årsmøtet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Linda Larsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 A
Styremedlem	Thomas Tønseth	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C
Varamedlem	Daniel Pandher	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 D

Valgkomiteen

Iben C Kragseth Mohn	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C
Flemming Steen Nielsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: hoffsjeflovenskioldsvei42@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Sameiet består av 30 seksjoner.

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975681122, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 218

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

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter ved jevne mellomrom. Vi forsøker å avholde slike hver 6. uke. I løpet av den siste perioden har det vært avholdt ca. 8 styremøter. I tillegg holder styret løpende kontakt via e-post og telefon.

I perioden har vi fulgt opp vedlikeholdsplanene. Videre har styret fulgt opp forhold knyttet til løpende drift og driftsavtaler. Det har også vært fokus på oppfølging av forhold knyttet til el-billaderne.

Det har vært tett oppfølging av de løpende tjenestene Sameiet kjøper inn. Især har det vært forsøkt å forbedre tjenesten vedrørende snømåking og strøing.

Videre har det vært gjennomført kontroll av brannsikkerheten. Dette har igjen vært fulgt opp av styret.

Likeledes har styret gjennomført besiktigelser av bygningsmassen, slik at eventuelle skader og mangler kan forebygges og utbedres. Dette er også en del av styrets løpende HMS-arbeid.

I tillegg følger styret nøye med på Sameiets økonomiske situasjon og rapporter. Herunder den løpende likviditeten.

Det er ønskelig å holde felleskostnadene på et rimelig nivå. Derfor følger styret nøye med på både kostnads- og inntektssiden. Herunder ved å også reforhandle avtaler osv. som Sameiet har. Bl.a. nevnes det her at styret har reforhandlet avtalen med Anticimex.

Styret følger også opp løpende henvendelser fra seksjonseiere og andre.

Det har også oppstått et par skader som har vært fulgt opp av styret.

Det har også vært avholdt dugnad.

I løpet av perioden har ett styremedlem fratrudd som følge av flytting. I praksis har derfor Daniel Pandher fungert som styremedlem.

Mht. kommunikasjon med seksjonseierne har Sameiet v/styret sendt ut flere skriv. En oppfordrer alle seksjonseierne til å registrere seg for elektronisk kommunikasjon, samt til å ta i bruk tjenesten Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 var til sammen kr 1 750 389,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 421 280,-.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet grunnet hyppige renteøkninger i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 598 975,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikehold for perioden 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.



Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42.

Lån

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har lån i OBOS Banken.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T6BAD-765IQ-1XW4-FTMK-SYMOT-KMPUD



SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 436	1 504 812	1 556 000	1 556 000
Andre inntekter	3	193 953	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 750 389	1 504 812	1 556 000	1 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-13 395	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-6 113	-5 944	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 790	-84 403	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-29 472	-45 475	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-503 887	-632 553	-185 000	-210 000
Forsikringer		-133 290	-117 278	-130 000	-146 000
Kommunale avgifter	9	-195 247	-205 588	-243 500	-230 000
Energi/fyring		-30 181	-45 205	-50 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 528	-147 868	-155 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-121 786	-133 880	-249 000	-137 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 421 280	-1 526 588	-1 257 500	-1 202 000
DRIFTSRESULTAT		329 109	-21 776	298 500	354 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 269	6 297	0	0
Finanskostnader	12	-99 189	-74 041	-83 000	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 920	-67 744	-83 000	-100 000
ÅRSRESULTAT		243 189	-89 520	215 500	254 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-89 521		
Reduksjon udekket tap		243 189	0		



SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 464	26 202
Andre kortsiktige fordringer		0	113 582
Driftskonto OBOS-banken		114 467	150 138
Sparekonto OBOS-banken		561 682	830 765
SUM OMLØPSMIDLER		703 613	1 120 687
SUM EIENDELER		703 613	1 120 687
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-760 703	-1 002 482
SUM EGENKAPITAL		-760 703	-1 002 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 359 678	1 513 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 359 678	1 513 015
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 792	22 820
Leverandørgjeld		38 613	455 626
Skyldige offentlige avgifter		1 410	16 215
Påløpte renter		9 198	493
Påløpte avdrag		12 625	0
Annen kortsiktig gjeld	15	10 000	115 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 638	610 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		703 613	1 120 687
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03. juni 2024
Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland/s/

Linda Larsen/s/

Thomas Tønseth/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 526 436
Garasjeleie	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 556 436

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Inntektsført avsatt styrehonorar for 2020 og 2021	131 215
Tilskudd vedr. elbil infrastruktur	62 738
SUM ANDRE INNETEKTER	193 953

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 113.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 043
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 429
SUM KONSULENTHONORAR	-29 472

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-228 355
Drift/vedlikehold elektro	-3 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 951
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 871
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 508
Kostnader dugnader	-8 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-503 887

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-75 600
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-116 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-195 247

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

Container	-4 520
Skadedyrarbeid	-37 295
Renhold ved firmaer	-2 409
Snørydding	-73 363
Andre fremmede tjenester	-492
Trykksaker	-326
Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-2 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 786

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 917
Andre renteinntekter	103
SUM FINANSINNTEKTER	13 269

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 189
SUM FINANSKOSTNADER	-99 189

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****GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019 -2 022 779

Nedbetalt tidligere 509 764

Nedbetalt i år 153 337

-1 359 678**SUM GJELDSBREVLÅN****-1 359 678****NOTE: 15****KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar for 2022 -10 000

SUM KORTSIKTIG GJELD -10 000



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1286195. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.06.24

Selskapsnummer: 7362 Selskapsnavn: Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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