



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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 Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 812	1 504 862
Sum inntekter		1 504 812	1 504 862
Kostnader			
Lønnskostnad		78 811	90 139
Annen driftskostnad		1 095 660	2 430 369
Sum kostnader		1 174 471	2 520 508
Driftsresultat		330 341	-1 015 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 076	2 665
Sum finansinntekter		2 076	2 665
Annen finanskostnad		72 521	59 726
Sum finanskostnader		72 521	59 726
Netto finans		-70 445	-57 061
Ordinært resultat før skattekostnad		259 896	-1 072 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		259 896	-1 072 707
Årsresultat		259 896	-1 072 707
Totalresultat		259 896	-1 072 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 896	-1 072 707
Sum overføringer og disponeringer		259 896	-1 072 707



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		19 684	64 389
Sum fordringer		19 684	64 389
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		707 895	549 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		707 895	549 420
Sum omløpsmidler		727 579	613 809
SUM EIENDELER		727 579	613 809

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		1 168 971	1 428 868
Sum opptjent egenkapital		-1 168 971	-1 428 868
Sum egenkapital		-1 168 971	-1 428 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 833 720	1 986 485
Sum annen langsiktig gjeld		1 833 720	1 986 485
Sum langsiktig gjeld		1 833 720	1 986 485
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		346	479
Leverandørgjeld		18 142	15 806
Skyldige offentlige avgifter		2 256	12 624
Annen kortsiktig gjeld		42 086	27 283
Sum kortsiktig gjeld		62 830	56 192
Sum gjeld		1 896 550	2 042 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		727 579	613 809



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 560867

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: 01.01.2020 - 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 Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 812	1 504 862
Sum inntekter		1 504 812	1 504 862
Kostnader			
Lønnskostnad		78 811	90 139
Annen driftskostnad		1 095 660	2 430 369
Sum kostnader		1 174 471	2 520 508
Driftsresultat		330 341	-1 015 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 076	2 665
Sum finansinntekter		2 076	2 665
Annen finanskostnad		72 521	59 726
Sum finanskostnader		72 521	59 726
Netto finans		-70 445	-57 061
Ordinært resultat før skattekostnad		259 896	-1 072 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		259 896	-1 072 707
Årsresultat		259 896	-1 072 707
Totalresultat		259 896	-1 072 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 896	-1 072 707
Sum overføringer og disponeringer		259 896	-1 072 707



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		19 684	64 389
Sum fordringer		19 684	64 389
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		707 895	549 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		707 895	549 420
Sum omløpsmidler		727 579	613 809
SUM EIENDELER		727 579	613 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 168 971	1 428 868
Sum opptjent egenkapital		-1 168 971	-1 428 868



Sum egenkapital	-1 168 971	-1 428 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 833 720	1 986 485
Sum annen langsiktig gjeld	1 833 720	1 986 485
Sum langsiktig gjeld	1 833 720	1 986 485
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	346	479
Leverandørgjeld	18 142	15 806
Skyldige offentlige avgifter	2 256	12 624
Annen kortsiktig gjeld	42 086	27 283
Sum kortsiktig gjeld	62 830	56 192
Sum gjeld	1 896 550	2 042 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	727 579	613 809



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEFF LØVENSKIOLDSVEI 42

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 Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Velkommen til årsmøte, tirsdag 29.06.2021 kl. 18:30 på parkeringsplassen.

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 Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 det kommende året.

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 til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

På grunn av gjeldende covid-tiltak oppfordres vi til at kun én deltager fra hver seksjon.

Såfremt en vurdering tilsier at et fysisk møte ikke er / blir lovlig iht. gjeldende regler – avholdes møtet digitalt 29/6 kl. 18:30. Link vil i så fall bli tilsendt hver enkelt.

Styret har vurdert dette og funnet at et eventuelt digitalt møte på ingen måte er å foretrekke, men anses like fullt forsvarlig.

Alle deltagerne må holde minst en meters avstand.

Det vil være fast anviste plasser.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42
avholdes tirsdag 29.06.2021 kl. 18:30 på parkeringsplassen.

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

For det sittende styret og for styret som satt i perioden årsmøtet 2019 til årsmøtet 2020.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret gis fullmakt til å etablere infrastruktur for el-billading i garasjekjeller. (Egen informasjon er vedlagt)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 15.06.2021

Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland /s/ Beate Hurum Berg /s/ Flemming Steen Nielsen /s/
Pia Helle Ringvold /s/ Nebojsa Rudez /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Beate Hurum Berg	Hoffsjef Løvenskiolds V42E
Styremedlem	Flemming Steen Nielsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 E
Styremedlem	Pia Helle Ringvold	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 A
Styremedlem	Nebojsa Rudez	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 A
Varamedlem	Terje Opsahl	Hoffsjef Løvenskiolds V42A

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 Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975681122, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsjef Løvenskioldsv 42

Gårds- og bruksnummer :
28 218

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.

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 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

Styret har gjennomført et betydelig arbeid med flere saker det foregående året. Siden sist årsmøte har det vært avholdt styremøter normalt ca. hver sjette uke. Det har vært avholdt både fysiske og digitale styremøter. Herunder i overensstemmelse med myndighetens regler og anbefalinger i forbindelse med covid-19.

Styret har betydelig fokus på god økonomisk styring og oppfølging. Sameiet har god likviditet og økonomi. Bl.a. har vi gjennomført egne undersøkelser, samt gjennomgått de økonomiske rapportene fra forretningsfører. Styret har også fulgt opp selve regnskapsarbeidet og gjennomført budsjettoppfølging.

Styret har videre fulgt opp løpende saker av ulik karakter.

Videre har styret utarbeidet et såkalt årshjul for planleggingen av styrearbeidet.

Videre har styret håndtert sameiets HMS-krav, branntekniske rapporter og foretatt inspeksjoner av tomtearealer og bygningsmassen. Det har også vært gjennomført brannteknisk oppfølging av ekstern rådgiver.

En del av styrets arbeid har også bestått i å saksbehandle ulike henvendelser fra sameierne. I tillegg har det vært en del kontakt med eiendomsmeglere i forbindelse med salg eierseksjoner i sameiet.

I tillegg har det vært gjennomført et meget positivt prosjekt knyttet til lekeplassen.

Styret har også gjennomført kontroll og oppfølging opp i mot vedlikeholdsplanen i sameiet. Herunder ved samarbeid med bygningskyndig rådgiver.

En del av arbeidet i år har bestått i å utrede mulighetene for å etablere el-billading i den felles garasjekjelleren. Dette er en sak som dog eventuelt må godkjennes av årsmøtet.

Styret har også foretatt en løpende vurdering og gjennomgang av eksisterende avtaler med eksterne leverandører.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 504 812,-
Dette er høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 174 471,-
Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 259 896 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 664 751,-

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 181 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42.

Lån

Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 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.



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 Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 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 avvikle 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:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perinco Dokumentnøkkel: Y275C-1AU0J-S0T46-GOQB-I7HZK-4GZ1Y



- ▶ 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 regnskapsestimater 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, 8. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 504 812	1 504 812	1 475 000	1 505 000
Andre inntekter		0	50	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 504 812	1 504 862	1 475 000	1 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 811	-11 139	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-71 000	-79 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-5 750	-4 875	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 750	-77 503	-81 000	-83 800
Konsulenthonorar	6	-64 144	-6 140	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-282 688	-1 737 129	-80 500	-181 500
Forsikringer		-74 549	-66 542	-75 000	-85 740
Kommunale avgifter	8	-203 577	-185 871	-207 735	-205 083
Energi/fyring		-26 086	-30 386	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 935	-145 213	-153 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-211 181	-176 710	-149 000	-191 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 174 471	-2 520 508	-868 990	-1 031 128
DRIFTSRESULTAT		330 341	-1 015 646	606 010	473 872
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 076	2 665	0	0
Finanskostnader	11	-72 521	-59 726	-80 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 445	-57 061	-80 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		259 896	-1 072 707	526 010	412 872
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 072 707		
Reduksjon udekket tap		259 896	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	3 972
Forskuddsførte kostnader		19 594	52 217
Andre kortsiktige fordringer		0	8 200
Driftskonto OBOS-banken		234 014	537 582
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9 240
Sparekonto OBOS-banken		473 881	2 598
SUM OMLØPSMIDLER		727 579	613 809
SUM EIENDELER		727 579	613 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 168 971	-1 428 868
SUM EGENKAPITAL		-1 168 971	-1 428 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 833 720	1 986 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 833 720	1 986 485
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 472	27 283
Leverandørgjeld		18 142	15 806
Skyldige offentlige avgifter	14	2 254	12 624
Påløpte renter		346	479
Annen kortsiktig gjeld	15	18 614	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 828	56 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		727 579	613 809
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.06.2021

Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland /s/

Beate Hurum Berg /s/

Flemming Steen Nielsen /s/

Pia Helle Ringvold /s/

Nebojsa Rudez /s/

NOTE: 1

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 474 812
Garasje	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 504 812

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 811
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 811

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 71 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 971
Andre konsulent honorarer	-53 173
SUM KONSULENTHONORAR	-64 144

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 976
Drift/vedlikehold elektro	-84 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 438
Kostnader dugnader	-3 712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 688

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-97 394
Feieavgift	-4 931
Renovasjonsavgift	-101 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 577

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 287
Renhold ved firmaer	-15 044
Snørydding	-82 831
Gressklipping	-73 750
Trykksaker	-1 766
Porto	-1 593
Bank- og kortgebyr	-2 881
Velferdskostnader	-1 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 181

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 804
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
SUM FINANSINNTEKTER	2 076

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 521
SUM FINANSKOSTNADER	-72 521

NOTE: 12**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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-2 022 779	
Nedbetalt tidligere	36 294	
Nedbetalt i år	152 765	
		-1 833 720
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 833 720

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 256

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 256**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 70

Avsatt styrehonorar -16 000

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember -2 684

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -18 614



SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

c/o OBOS Eiendomsforvaltning as, p.b. 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo, org. 975 681 122

Seksjonseierne i Sameiet Hoffsjef Løvenskiolds vei 42

Oslo, 14. juni 2021

Saksfremlegg – elbillading i garasjekjeller.

Styret har fremlagt forslag til vedtak mht. elbillading i den felles garasjekjelleren.

Herunder at styret gis fullmakt til å etablere en ordning med mulighet for slik lading.

Styret har arbeidet meget med å undersøke mulighetene for elbillading. Mange seksjonseiere har nemlig fremsatt ønsker og delvis krav om elbillading i garasjekjelleren.

Stadig flere har elbiler. I tillegg er det mange som vurderer å anskaffe det.

Iht. en lovendring pr. 01.01.2021 har seksjonseiere iht. esl. § 25 a en rettighet til etablering / mulighet for lading. Styret er naturligvis opptatt av at vårt eierseksjonssameiet opptrer i samsvar med gjeldende regelverk.

Vi opplever således at våre handlingsalternativer er noe begrenset.

Det finnes ulike modeller og løsningsvalg mht. elbillading. En utfordring er at etablering av en god løsning vil innebære noe oppgradering av den elektriske infrastrukturen.

Styret vil primært arbeide for en løsning som innebærer at Sameiet etablerer den felles strukturen. Den enkelte beboer må dernest betale for selve laderen og det løpende strømforbruket knyttet til elbilladingen.

Detaljene i ordningen må dog overlates til styret å beslutte når bindende tilbud etc. er mottatt. Det samme gjelder naturligvis valg av leverandør m.v.

Vår klare forhåpning er at dette kan etableres uten at vi øker de løpende felleskostnadene.

Med vennlig hilsen

<Signert digitalt>

Torstein Burkeland
Styreleder



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT
For generalforsamling/sameiermøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp generalforsamlingen/sameiermøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og nedeforstående fullmakt fylles ut.

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i

Boligselskapets navn :

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)