



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975681122

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 556 464	1 750 389
Sum inntekter		1 556 464	1 750 389
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 181 016	1 314 295
Sum kostnader		1 289 411	1 422 690
Driftsresultat		267 053	327 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 167	13 269
Sum finansinntekter		21 167	13 269
Annen finanskostnad		102 082	99 189
Sum finanskostnader		102 082	99 189
Netto finans		-80 915	-85 920
Resultat før skattekostnad		186 137	241 779
Årsresultat		186 137	241 779
Totalresultat		186 137	241 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 137	241 779
Sum overføringer og disponeringer		186 137	241 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		8 327	
Andre fordringer		92 828	27 464
Sum fordringer		101 155	27 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 574	676 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 574	676 149
Sum omløpsmidler		648 729	703 613
SUM EIENDELER		648 729	703 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		574 566	760 703
Sum opptjent egenkapital		-574 566	-760 703
Sum egenkapital		-574 566	-760 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 200 029	1 359 678
Sum annen langsiktig gjeld		1 200 029	1 359 678
Sum langsiktig gjeld		1 200 029	1 359 678
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		511	21 823
Leverandørgjeld		2 631	38 613
Skyldige offentlige avgifter			1 410
Annen kortsiktig gjeld		20 123	42 792
Sum kortsiktig gjeld		23 265	104 638
Sum gjeld		1 223 294	1 464 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		648 729	703 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438681

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 556 464	1 750 389
Sum inntekter		1 556 464	1 750 389
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 181 016	1 314 295
Sum kostnader		1 289 411	1 422 690
Driftsresultat		267 053	327 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 167	13 269
Sum finansinntekter		21 167	13 269
Annen finanskostnad		102 082	99 189
Sum finanskostnader		102 082	99 189
Netto finans		-80 915	-85 920
Resultat før skattekostnad		186 137	241 779
Årsresultat		186 137	241 779
Totalresultat		186 137	241 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 137	241 779
Sum overføringer og disponeringer		186 137	241 779



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEFF LØVENSKIOLDSVEI 42

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		8 327	
Andre fordringer		92 828	27 464
Sum fordringer		101 155	27 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 574	676 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 574	676 149
Sum omløpsmidler		648 729	703 613
SUM EIENDELER		648 729	703 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		574 566	760 703
Sum opptjent egenkapital		-574 566	-760 703



Sum egenkapital	-574 566	-760 703
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 200 029	1 359 678
Sum annen langsiktig gjeld	1 200 029	1 359 678
Sum langsiktig gjeld	1 200 029	1 359 678
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	511	21 823
Leverandørgjeld	2 631	38 613
Skyldige offentlige avgifter		1 410
Annen kortsiktig gjeld	20 123	42 792
Sum kortsiktig gjeld	23 265	104 638
Sum gjeld	1 223 294	1 464 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	648 729	703 613



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 2025

Innkalling

S.nr. 7362

SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42



Velkommen til årsmøte i SAMEIET 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Parkeringsplassen .

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. Budsjett for 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedlikehold av uteområde
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøte.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsoppgjør med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Budsjett for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2025 er ført opp i siste kolonne (til høyre) av Resultatregnskap under sak 5 Årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak
Budsjett for 2025 foreslås vedtatt.



Sak 7

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 8

Vedlikehold av uteområde

Forslag fremmet av:
Trine Lise Håve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har konstatert over flere år at muren ved inngangspartiene trenger skraping,maling,noen mer enn andre.

Generelt vedlikehold også,det vil si lusing mellom heller med mer.

For å få bukt med problemet foreslår jeg at hvert enkelt hus påtar seg dette som en dugnadsånd. Da kan de bli enige seg i mellom når det passer. Enklere når ikke alle hus må bli enige om samme dato.

Utstyr til alt,samt maling,holder sameiet,ta kontakt med styret. Hvis vi ikke får dette til, må vi mest sannsynlig leie inn folk til jobben. Dette vil da gå utover fellesutgiftene våre etterhvert.

Vil gjerne at vi stemmer over dette.

Forslag til vedtak
Vi stemmer over at vi tar jobben selv. Vi stemmer over at vi setter det bort til andre.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:

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



Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder :

- Kandidat velges på årsmøte.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på årsmøte.
- Kandidat velges på årsmøte

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges på årsmøte

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Kandidat velges på årsmøte.
- Kandidat velges på årsmøte..



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Linda Larsen	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42A
Styremedlem	Thomas Tønseth	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42C
Styremedlem	Eirik Fykse	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42D
Varamedlem	Solveig Grinder	Hoffsjef Løvenskiolds vei 42D

Valgkomiteen

Daniel Pandher Hoffsjef Løvenskiolds vei 42D

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





Styrets arbeid

Styret avholder jevnlig formelle styremøter. Likeledes holder vi løpende kontakt via e-post, telefon m.v. Normalt avholdes ordinære styremøter ca. hver 6. uke. Styrearbeidet har fungert meget godt.

På det første styremøtet etter årsmøtene konstituerer styret seg og fordeles oppgaver. Selve oppgavefordelingen formidles til seksjonseierne. Dermed skal seksjonseierne vite hvem som er korrekt kontaktperson for de ulike oppgavene.

Styret har som utgangspunktet å arbeide for å holde de felles driftskostnadene på et rimelig nivå. En noterer at Sameiets inngående kostnader øker. Dette gjør at de såkalte felleskostnadene må påregnes justert i takt med Sameiets kostnader.

Styret forsøker å følge vedlikeholdsplanen, herunder med noen justeringer etter hva som menes å være hensiktsmessig. Vedlikeholdsplanen er publisert på Vibbo.

Styret foretar gjennomgang av bygningsmassen for sedvanlig kontroll av tilstand. Likeledes følger styret opp drift- og vedlikehold av grøntområdene. Herunder er det utarbeidet en oppdatert plan for skjøtsel grøntområdene. De første beskjæringsarbeidene blir bestilt gjort i vår.

Videre har en bestilt oppmerking av gjesteparkeringsplassen, dette er planlagt til månedskifte april/mai så sant været tillater det.

I tillegg har styret arbeidet med en kartlegging vedrørende stoppkraner i leilighetene. Det er også gjennomført arbeider i garasjekjelleren, under hus D, for å få til en løsning av fuktinntrengning.

Enn videre er det besluttet å foreta en endring vedrørende utebelysningen mot Lyseveien. Impregnering av takene er gjennomført i mars måned.

Styret arbeider videre med å ha god kontroll på økonomien i Sameiet. Dette innebærer oppfølging av likviditet m.v. En anser at Sameiet har en tilfredsstillende likviditet og økonomi.

Styret følger videre opp saker som kommer inn via ulike kanaler.

For øvrig foreligger det ikke store vedtak om vedlikeholdsprosjekter.

Avslutningsvis vil styret minne om veiledningen for vedlikehold av treverk på egen terrasse og rekkverk som styret har utarbeidet. Denne ligger tilgjengelig på Vibbo og styret oppfordrer den enkelte sameier til å følge anbefalingene.





ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 625 464,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader og garasjeleie fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Shape the future
with confidence

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

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 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 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11.04.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EJLA4-LFYAZ-WJOKT-ASASY-EWHDE-PTFCS



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 436	1 556 436	1 556 000	1 712 000
Andre inntekter	3	28	193 953	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 556 464	1 750 389	1 556 000	1 712 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-11 985	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-6 544	-6 113	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 313	-87 790	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-15 808	-29 472	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-259 561	-503 887	-210 000	-311 000
Forsikringer		-154 643	-133 290	-146 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-284 905	-195 247	-270 000	-295 000
Energi		-24 756	-30 181	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 568	-206 528	-185 000	-192 000
Andre driftskostnader	10	-157 920	-121 786	-137 000	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 289 411	-1 421 280	-1 242 000	-1 414 000
DRIFTSRESULTAT		267 053	329 109	314 000	298 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 167	13 269	0	0
Finanskostnader	12	-102 082	-99 189	0	-88 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 915	-85 920	0	-88 000
ÅRSRESULTAT		186 137	243 189	314 000	210 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		186 137	243 189		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 327	0
Forskuddsbetalte kostnader		92 828	27 464
Driftskonto OBOS-banken		65 854	114 467
Sparekonto OBOS-banken		481 719	561 682
SUM OMLØPSMIDLER		648 729	703 613
<hr/>			
SUM EIENDELER		648 729	703 613
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-574 566	-760 703
SUM EGENKAPITAL		-574 566	-760 703
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	14	1 200 029	1 359 678
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 200 029	1 359 678
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 123	32 792
Leverandørgjeld		2 631	38 613
Skyldige offentlige avgifter		0	1 410
Påløpte renter		511	9 198
Påløpte avdrag		0	12 625
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 265	104 638
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		648 729	703 613
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland/s/

Linda Larsen/s/

Thomas Tønseth/s/

Eirik Fykse/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	27
Nettinnbetalinger	1
SUM ANDRE INNETEKTER	28

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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 2023/2024, og er på kr 95 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 544.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 785
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 023
SUM KONSULENTHONORAR	-15 808

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 530
Drift/vedlikehold elektro	-38 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 470
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 788
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 743
Egenandel	
forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-259 561

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-165 920
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-112 729
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 905

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 520
Skadedyrarbeid	-35 074
Annet	
driftsmateriale	-4 836
Renhold ved firmaer	-4 793
Snørydding	-104 395
Andre fremmede tjenester	-571
Trykksaker	-124
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 782
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 920



**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	169
SUM FINANSINNETEKTER	21 167

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 822
Renter på leverandørgjeld	-1 260
SUM FINANSKOSTNADER	-102 082

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	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 11 år.	
Opprinnelig 2019	-2 022 779
Nedbetalt tidligere	663 101
Nedbetalt i år	159 649
	-1 200 029
SUM GJELDSBREVLÅN	-1 200 029





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 7362 Selskapsnavn: SAMEIET 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.