



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 702 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 983 611	2 050 318
Sum inntekter		1 983 611	2 050 318
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		2 080 791	1 653 943
Sum kostnader		2 160 661	1 731 013
Driftsresultat		-177 050	319 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		335	2 880
Sum finansinntekter		335	2 880
Annen finanskostnad		23	
Sum finanskostnader		23	0
Netto finans		312	2 880
Ordinært resultat før skattekostnad		-176 738	322 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		-176 738	322 186
Årsresultat		-176 738	322 186
Totalresultat		-176 738	322 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-176 738	322 186
Sum overføringer og disponeringer		-176 738	322 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		36 239	
Andre fordringer		65 331	66 785
Sum fordringer		101 570	66 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 791	504 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 791	504 691
Sum omløpsmidler		507 360	571 476
SUM EIENDELER		507 360	571 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		311 353	488 091
Sum opptjent egenkapital		311 353	488 091
Sum egenkapital		311 353	488 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 552	53 562
Annen kortsiktig gjeld		35 455	29 823
Sum kortsiktig gjeld		196 007	83 385
Sum gjeld		196 007	83 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		507 360	571 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234684

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 702 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 917 702 624
HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 983 611	2 050 318
Sum inntekter		1 983 611	2 050 318
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		2 080 791	1 653 943
Sum kostnader		2 160 661	1 731 013
Driftsresultat		-177 050	319 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		335	2 880
Sum finansinntekter		335	2 880
Annen finanskostnad		23	
Sum finanskostnader		23	0
Netto finans		312	2 880
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-176 738	322 186
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-176 738	322 186
Årsresultat		-176 738	322 186
Totalresultat		-176 738	322 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-176 738	322 186
Sum overføringer og disponeringer		-176 738	322 186



Organisasjonsnr: 917 702 624
HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

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	36 239	
Andre fordringer	65 331	66 785
Sum fordringer	101 570	66 785
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	405 791	504 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	405 791	504 691
Sum omløpsmidler	507 360	571 476
SUM EIENDELER	507 360	571 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	311 353	488 091
Sum opptjent egenkapital	311 353	488 091



Sum egenkapital	311 353	488 091
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	160 552	53 562
Annen kortsiktig gjeld	35 455	29 823
Sum kortsiktig gjeld	196 007	83 385
Sum gjeld	196 007	83 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	507 360	571 476



Organisasjonsnr: 917 702 624
HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7422 Hoffsvaien 10 A-C Sameie





Til seksjonseierne i Hoffsveien 10 A-C Sameie

Velkommen til årsmøte, 28. mars 2022 kl. 18:00 på Laboratoriet, Harbitzalléen 3, 0275 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Hoffsveien 10 A-C Sameie 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hoffsveien 10 A-C Sameie
avholdes 28. mars 2022 kl. 18:00 på Labratoriet, Harbitzalléen 3, 0275 Oslo.**

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen finner fram.
 - B) Røyking på balkonger
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.03.2022
Styret i Hoffsveien 10 A-C Sameie

Jørgen V Wangensten Berg Stian Saltnes Gurrik Hege Hodnesdal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen V Wangensten Berg	2020-2022
Styremedlem	Stian Saltnes Gurrik	2020-2022
Styremedlem	Hege Hodnesdal	2020-2022
Varamedlem	Tek Beng Tan	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hoffsveien 10 A-C Sameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Hoffsveien 10 A-C Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917702624, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 10 A
Hoffsveien 10 B
Hoffsveien 10 C

Gårds- og bruksnummer:
31 495

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

Hoffsveien 10 A-C Sameie 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 ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid – 12. April 2021 til 14. Mars 2022

Generelt:

Det har blitt avholdt 9 styremøter i perioden hvor vi har behandlet om lag 50 - 60 store og små saker. Videre har en rekke saker blitt løst via e-post, telefon og gjennom daglig dialog i styrets Messenger-gruppe. Som følge av Covid-19 situasjonen har de fleste styremøter blitt avholdt digitalt. Utover dette har ikke pandemien påvirket styrets arbeid nevneverdig. Styret opplever at vi er et sameie med engasjerte beboere og seksjonseiere, noe som er svært positivt.

Økonomi:

Årsresultatet viser et underskudd. Dette skyldes primært høye energikostnader i 2021. Det er mye som tyder på at kostnadsnivået vil vedvare i tiden fremover. Styret ønsker å minimere felleskostnader, men samtidig opprettholde en god og forutsigbar økonomi. Styret vil derfor oppjustere felleskostnader slik at vi får dekning for faktiske kostnader på energi/fjernvarme.

Øvrige forhold relatert til årets underskudd er at det for 2021 ble budsjettert med lavere kostnader knyttet til tv og internett som følge av overgang til HomeNet som leverandør. Denne overgangen lot seg ikke gjennomføre (se eget punkt under). Underskuddet er foreslått overført fra egenkapital.

Hovedsaker gjennom året:

- **Avslutte reklamasjonssaker** mot WK Entreprenør AS. Høsten 2021 var det 5 år siden bygget ble ferdigstilt. Gjennom vår og sommer har styret jobbet iherdig for å få en dialog med WK for å få utbedret gjenstående reklamasjonssaker. Dialogen med WK har vært krevende, men vi har nå lykket med å avslutte samtlige av sameiets saker.
- **Etablert vedlikeholdsplan:** For å sikre en forutsigbar økonomi har vi etablert en vedlikeholdsplan som gir en indikasjon på sameiets forventede vedlikeholdsarbeid med tilhørende kostnad de neste 5 - 10 årene. Våren 2021 innhentet styret tilbud fra fire leverandører med byggeteknisk kompetanse. Etter nærmere vurdering engasjerte vi OBOS prosjekt for å sette opp vedlikeholdsplan.

Obos Prosjekt gjennomførte en full gjennomgang av bygningsmassen, samt stikkprøver i tre boenheter for å danne seg et godt grunnlag. OBOS presenterte vedlikeholdsplan i september og vi fikk svært god tilbakemelding. Kort oppsummert: «Svært veldrevet og moderne sameie oppført i gode materialer». Vedlikeholdsplanen som har blitt satt opp ligger vedlagt i innkallingen.

- **Overgang til HomeNet:** Sameiet besluttet på årsmøtet 2020 overgang til HomeNet som ny leverandør av internett og tv for sameiet. Dette har vist seg å være mer krevende enn først antatt, og bydd på flere utfordringer de siste to årene. Trekking av fiber inn til sameiet har ikke vært gjennomførbart ettersom eksisterende ledningsrør som Telenor benytter er tettet igjen. Videre har Eiendomsspar ikke gitt tillatelse til graving på deres eiendom. HomeNet har derfor gått vekk fra løsningen om å grave nye fiberkabler til sameiet. Leverandøren fant deretter en tredje løsning



hvor de fikk leie bruksrett til eksisterende kabler fra Telenor, men sommeren 2021 trakk Telenor dette tilbudet tilbake. Telenor satt også en minimumsperiode for ny forlengelse av eksisterende abonnement på 12 måneder. En fjerde løsning oppstod i forbindelse med graving av fiberkabler til vårt nabosameie Hoff Terrasse. Etter samtykke fra styret i Hoff Terrasse har vi nå fått trukket fiberkabel fra vårt nabosameie i nord, og alt skal nå være klart fra HomeNet sin side. Etter en lang prosess ser det ut til at dette vil bli ferdigstilt i 2022. Beboere vil få god informasjon i forkant av eventuelle endringer sommeren 2022.

- **Sameiets synlighet:** Gjennom perioden har styret gjort tiltak for å gjøre det lettere for besøkende til å finne frem til vårt sameie og leiligheter. Vi har etablert skilt over hver oppgang (synlig fra siden), satt opp oversiktskart i hver oppgang, samt montert nummerskilt til alle leiligheter i sameiet.

Diverse saker:

- Innhentet tilbud på vaktmestertjenester, utarbeidet ny vaktmesterinstruks og skiftet vaktmester
- Utbedret luftutkast på takterrasse som tidligere førte til sjenerende matlukt
- Utbedret fasade etter påkjørsel fra lastebil
- Gjennomført dugnad kombinert med brannøvelse
- Kjøpt inn nye solsenger
- Garasjevask, samt slamsuging av renner i stikkvei
- Etablert serviceavtale for enkeltstående ventilasjonsaggregat i bodområdet
- Bedre vilkår i avtalen med Aker P-Drift
- Ny strømvavtale (Fortum) med bedre priser



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 983 611**.
Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra bod.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 160 661**.
Dette er ca. 200 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte energipriser.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-176 738** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **311 353**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 378 500 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr. 410 000,- i energikostnader i 2022.

Forsikring

Det er budsjettert med kr. 100 000,- i forsikringspremie i 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsveien 10 A-C Sameie.

Lån

Hoffsveien 10 A-C Sameie har ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

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 Hoffsvveien 10 A-C Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsvveien 10 A-C Sameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 modifierer 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, 10. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokument ID: VJESW-SVJ3D-2T5ZD-M8VST-0ZS3V-V2VPJ



PENNEO

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

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

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-10 16:25:55 UTC



Penneo Dokument tittel: VJESW-SVJ3D-2T5ZD-M8VST-0ZS3V-V2VPJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE ORG.NR. 917 702 624, KUNDENR. 7422

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 945 092	1 945 092	1 945 000	1 972 000
Andre inntekter	3	38 519	105 226	35 500	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 983 611	2 050 318	1 980 500	2 008 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 070	-8 460	-10 500
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 800	-6 438	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-97 578	-94 873	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-78 736	-1 274	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-344 745	-298 858	-378 500	-338 500
Forsikringer		-96 907	-93 831	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-395 749	-398 350	-410 000	-430 500
Energi/fyring	10	-536 741	-246 404	-415 000	-415 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 142	-234 800	-180 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-271 394	-279 116	-260 500	-263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 160 661	-1 731 013	-1 959 460	-2 020 000
DRIFTSRESULTAT		-177 050	319 305	21 040	-12 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	335	2 880	500	500
Finanskostnader	13	-23	0	-1 100	-1 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		312	2 880	-600	-600
ÅRSRESULTAT		-176 738	322 186	20 440	-12 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	322 186		
Fra opptjent egenkapital		-176 738	0		



HOFFSVEIEN 10 A-C SAMEIE
ORG.NR. 917 702 624, KUNDENR. 7422

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 505
Kundefordringer		36 239	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 331	64 280
Driftskonto OBOS-banken		251 189	350 424
Sparekonto OBOS-banken		154 602	154 267
SUM OMLØPSMIDLER		507 360	571 476
SUM EIENDELER		507 360	571 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	311 353	488 091
SUM EGENKAPITAL		311 353	488 091
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 455	29 800
Leverandørgjeld		160 552	53 562
Annen kortsiktig gjeld		0	23
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 007	83 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		507 360	571 476
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022
Styret i Hoffsveien 10 A-C Sameie

Jørgen V Wangensten Berg /s/

Stian Saltnes Gurrik /s/

Hege Hodnesdal /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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (bolig)	1 219 620
Fjernvarme	296 940
Digital-TV	127 296
Felleskostnader	107 676
Bredbånd	97 308
Garasjeleie	72 000
Fjernvarme	24 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 945 092

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av bod til lagringsplass - Rema 100	36 239
Gebyr opprydding	38
Diverse innbetaling	2 242
SUM ANDRE INNETEKTER	38 519

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
OBOS Prosjekt AS	-65 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 236
SUM KONSULENTHONORAR	-78 736

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 053
Drift/vedlikehold VVS	-15 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 072
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 947
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 498
Kostnader dugnader	-2 985
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-344 745

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-239 363
Renovasjonsavgift	-156 386
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 749

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 059
Fjernvarme	-445 682
SUM ENERGI / FYRING	-536 741

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 616
Vaktmestertjenester	-114 039
Vakthold	-7 470
Renhold ved firmaer	-113 325
Andre fremmede tjenester	-28 627
Trykksaker	-903



Andre kontorkostnader	-195
Porto	-1 070
Bank- og kortgebyr	-3 151
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 394

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	335
SUM FINANSINNTEKTER	335

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-23

NOTE: 14**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

		2021
Opptjent egenkapital bolig tidligere	604 968	
Opptjent egenkapital bolig i år	<u>-209 654</u>	395314
Opptjent egenkapital garasjer tidligere	34 799	
Udekket tap garasjer i år	<u>41 550</u>	76 349
Opptjent egenkapital garasjer		
Udekket tap Næring tidligere	-151 676	
Opptjent egenkapital næring i år	<u>-8 634</u>	-160 310
Udekket tap Næring		
SUM EGENKAPITAL		311 353



INNKOMNE FORSLAG

5 A

Ingen finner fram.

Hei etter jeg flyttet inn i høst har ingen besøkende funnet fram på første forsøk. Ved matbestilling og annen leveranse ender de også alltid opp på andre siden av bygget.

Forslag til vedtak

Større 10b og 10c skilt, med lys? Pil inn fra vei?

Saken er fremmet av

Thorsten Mathias M Nisted

Styrets innstilling: Dette er en kjent problemstilling som styret har jobbet med i perioden siden forrige årsmøte (Se styrets beretning). Styret setter pris på alle forslag for å øke inngangspartiernes synlighet. Ønsker at årsmøte konkretiserer forslag til vedtak.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Større 10b og 10c skilt, med lys? Pil inn fra vei?

5 B

Røyking på balkonger

Tobakksrøyking er som alle vet skadelig både for dem som røyker og for dem som utsettes for andres tobakksrøyk. Heldigvis har endringer i tobakksskadeloven gjort det lettere for ikke-røykere å unngå passiv røyking på arbeidsplasser og i offentlige lokaler. Denne loven slår også fast at barn har rett til et røykfritt miljø. Når man røyker på balkongene blir røyken trukket rett inn i lufteanleggene og inn i leilighetene i nærheten, (også inn i egen leilighet).

Jeg foreslår at styret forsøker å komme fram til kjøreregler som gjør at de som bor i vårt boligselskap skal ha muligheter for å ha et røykfritt miljø. Noen mennesker er av ulike grunner mer følsomme enn andre for lukt og luftforurensning, og har derfor spesielt behov for å puste i ren luft. For noen er dette et helseproblem.

Saken er fremmet av

Hanna Birgitte Rolfsen



Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til vedtaket.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk. Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Derfor forventes det fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 7268604. 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.



7422 Hoffsveien 10 A-C Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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