



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 708 770  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE  
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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### 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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 980 232	1 872 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 980 232</b>	<b>1 872 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 070
Annen driftskostnad		1 950 347	2 670 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 041 627</b>	<b>2 758 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 396</b>	<b>-885 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		225	503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>225</b>	<b>503</b>
Annen finanskostnad		10 910	83 827
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 910</b>	<b>83 827</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 685</b>	<b>-83 324</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 080	-968 868
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 484	5 067
Andre fordringer		62 999	84 259
Sum fordringer		70 483	89 326
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5	106 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5	106 066
Sum omløpsmidler		70 488	195 392
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 488</b>	<b>195 392</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		317 390	245 309
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-317 390</b>	<b>-245 309</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-317 390</b>	<b>-245 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		186 813	287 014
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>186 813</b>	<b>287 014</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>186 813</b>	<b>287 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 720	50
Leverandørgjeld		164 623	100 374
Annen kortsiktig gjeld		29 722	53 263
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>201 065</b>	<b>153 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>387 878</b>	<b>440 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 488</b>	<b>195 392</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325369

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 708 770  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE  
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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 917 708 770  
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 980 232	1 872 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 980 232</b>	<b>1 872 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	88 070
Annen driftskostnad		1 950 347	2 670 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 041 627</b>	<b>2 758 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 396</b>	<b>-885 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		225	503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>225</b>	<b>503</b>
Annen finanskostnad		10 910	83 827
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 910</b>	<b>83 827</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 685</b>	<b>-83 324</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 080	-968 868
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>



Organisasjonsnr: 917 708 770  
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

## 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		7 484	5 067
Andre fordringer		62 999	84 259
Sum fordringer		70 483	89 326

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5	106 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5	106 066

Sum omløpsmidler		70 488	195 392
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		70 488	195 392
---------------	--	--------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		317 390	245 309
Sum opptjent egenkapital		-317 390	-245 309



Sum egenkapital	-317 390	-245 309
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	186 813	287 014
Sum annen langsiktig gjeld	186 813	287 014
Sum langsiktig gjeld	186 813	287 014
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 720	50
Leverandørgjeld	164 623	100 374
Annen kortsiktig gjeld	29 722	53 263
Sum kortsiktig gjeld	201 065	153 687
Sum gjeld	387 878	440 701
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>70 488</b>	<b>195 392</b>



Organisasjonsnr: 917 708 770  
HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Hoflfsveien 65 B Es

27. april 2022

Selskapsnummer: 7479





## Velkommen til årsmøte i Hoffsveien 65 B Es

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:

27. april 2022 kl. 19:00, Smestad skole .

### 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppgradere garasjegang
6. Vedlikeholdsfond
7. Oppgradering av nøkkelsystem til fellesarealer til digitale nøkler/RFID-brikke
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hoffsveien 65 B Es**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Velges blant årsmøtedeltakerne

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

**Vedlegg**

1. 7479 Årsrapport til styrerommet (Hoffsv 65B).pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 5

## Oppgradere garasjeggulv

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2021 vedtok et forslag om å oppgradere garasjeggulvet, oppad begrenset til en kostnad på kr 450 000.

Beløpet var basert på et estimat innhentet for to år siden. Ved formell forespørsel i 2021 viste det seg at kostnaden var vesentlig høyere (ca kr 1 000 000).

Det er oppdaget korrosjonsskader i gulvet mellom U1 og boder under, firma er engasjert for å reparere dette.

Styret er fortsatt av den oppfatning at garasjeggulvet må oppgraderes, men på bakgrunn av mange andre økte kostnader foreslår vi å utsette dette inntil videre.

### Forslag til vedtak

Utbedring av garasjeggulv utsettes

Sak 6

## Vedlikeholdsfond

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selv om bygget ikke er gammelt vil det komme større vedlikeholdsoppgaver (over kr 100 000) i de kommende år. For at sameiet skal ha tilstrekkelig kapital tilgjengelig anbefaler styret om at det bygges opp buffer/fond på kr 1 000 000



## **Forslag til vedtak**

Det innkreves 10 % ekstra fellesutgifter for å bygge opp fond til fremtidig vedlikehold

Sak 7

## **Oppgradering av nøkkelsystem til fellesarealer til digitale nøkler/RFID-brikke**

### **Forslag fremmet av:**

Robert Vincent Leon Stenmark

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås oppgradering av nøkkelsystem til fellesarealer (inngangsdører, boder, mm) ved Hoffsvæien 65B til et digitalt system, som har støtte for adgang via mobil app og RFID brikke.

Det er flere fordeler ved oppgradering til slikt system, som er bakgrunnen for at mange forvaltningsselskaper som leverer tjenester til borettslag og sameier tilbyr dette (eksempler inkluderer OBOS og USBL som har tilbyr Unloc). I forhold til administrasjon og håndtering er løsningen enklere, samtidig som det er et trygghetsøkende tiltak for sameiet.

Vi flyttet nylig inn ved sameiet og kommer fra et sameie fra 2009 som oppgraderte sitt system for et par år siden. Vi opplevde ganske tidlig etter innflytting her at lås ved hovedinngang var treg og trengte vedlikehold. Selv om dette er en av årsakene til at vi ønsker å fremme tiltaket er hovedårsaken trygghetsfølelsen, samt at administrasjon av eventuelle nøkler som kommer på avveie blir enklere. Slik vi oppfatter det har sameiet kommet i en «modningsfase» hvor flere av de som først flyttet hit har begynt å flytte videre. Med tiden øker sannsynligheten for at eventuelle nøkler kommer på avveie, og således at uvedkommende får tilgang til fellesarealer. Vi opplevde selv dette som tilfelle ved vårt tidligere sameie (lokalisert på Majorstuen) hvor det var økende grad av uvedkommende og også innbrudd eller 6-7 års drift. Det foreslås derfor oppgradering av nøkkelsystemet som muliggjør enkel administrasjon av fellesnøkler (les: digitale nøkler eller RFID-brikke), som gjennom løsningen gjør at eventuelle nøkler på avveie enkelt kan deaktiveres dersom de går tapt. Dette innebærer økt sikkerhet for oss som beboere, samt at det vil være enkelt og kostnadseffektivt å utstede nye digitale nøkler eller RFID-brikke. Samme ved eventuelle eierskifter ved sameiet. Ved et eventuelt flertall for oppgradering bør styret gis mandat til å innhente tilbud fra flere leverandører for å sikre konkurransedyktig pris, samt at styret får mandag til å vurdere og velge leverandør for løsningen. Løsningen anbefales å inkludere mulighet for både digital nøkkel via mobil og RFID-brikke, som sikrer enkel i bruk for alle beboere samt at løsningen er fremtidsrettet.



(Undertegnede har ingen assosiasjon med noen forvaltere eller tilbydere av slike løsninger).

## **Forslag til vedtak**

Det vedtas herved at styret skal gis mandat til å innhente tilbud for, og oppgradere, låsesystem i fellesarealer til å støtte digitale nøkler (via mobil) og RFID-brikke, fremfor ordinære nøkler.

Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Svelle

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Olsen

**Valg av 1 medlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Vladimir Abijanac



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjarte Totland	Stolmakergata 9 H
Styremedlem	Frank Olsen	Hoffsveien 65 B
Styremedlem	Morten Svelle	Klaus Torgårds Vei 12 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Hoffsveien 65 B Es

Sameiet består av 56 seksjoner.

Hoffsveien 65 B Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917708770, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsveien 65 B

Gårds- og bruksnummer:

32 880

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

### 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 PWC.



## **Styrets arbeid**

Styret har også i 2021 arbeidet med oppfølging av skadesaker spesielt knyttet til sprekkdannelse. Vi har innhentet uttalelser fra fagfolk som konkluderer med at sprekkene trolig kun er kosmetisk.

Videre har styret innhentet tilbud på epoxy belegg i garasje. Dette viste seg å være betydelig dyrere enn ramme gitt på årsmøtet. Betongen mellom garasje i U1 og boder i U2 viste seg å være så dårlig at denne måtte repareres. Dette er gjort i 2022.

Parkering både av sykler og biler har vært et gjennomgående problem de siste år. I 2021 ble sykkelparkeringen i U1 utbedret og etterlatte sykler fjernet. Det ble også inngått avtale med PService om å overvåke gjesteparkeringen slik at denne kun benyttes av gjester. Denne avtalen er operativ fra 2022.

Styret har sørget for at det er gjennomført årskontroll på heis, nødlis, dørlukker, dørlås, ventilasjon, sprinkler og el-anlegg.

Styret har ellers fulgt opp vaktmesteroppgaver, skilting og andre forefallende styreoppgaver.



## 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 1 980 232.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 041 627.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 61 396 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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 130 577.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 7.5 %.

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 428 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå, økes til kr 492 000

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er 197 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsveien 65 B Es.

### Lån

Hoffsveien 65 B Es har lån i OBOS.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameies årsregnskap 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 7479 Årsrapport til styrevernet (Hoffsv 65B).pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hoffsvveien 65 B Eierseksjonssameie

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 911 945	1 846 902	1 919 000	2 200 000
Ladepunkt		51 886	18 848	0	100 000
Andre inntekter	3	16 400	7 150	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 980 232</b>	<b>1 872 899</b>	<b>1 939 000</b>	<b>2 320 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 070	-11 900	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 465	-9 906	-11 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-97 578	-94 873	-98 600	-100 000
Konsulenthonorar	7	-87 716	-203 341	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-325 586	-1 249 941	-380 000	-428 000
Forsikringer		-188 880	-163 074	-171 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-254 302	-251 753	-252 500	-255 000
Ladepunkt		-18 325	-4 505	0	-100 000
Energi/fyring		-394 227	-182 732	-260 000	-392 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 953	-238 669	-250 000	-249 000
Andre driftskostnader	10	-334 316	-271 580	-273 500	-304 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 041 627</b>	<b>-2 758 443</b>	<b>-1 803 500</b>	<b>-2 141 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 396</b>	<b>-885 544</b>	<b>135 500</b>	<b>178 220</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	225	503	0	0
Finanskostnader	12	-10 910	-83 827	-8 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 685</b>	<b>-83 324</b>	<b>-8 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-72 080</b>	<b>-968 868</b>	<b>127 500</b>	<b>305 220</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-723 559		
Udekket tap		-72 080	-245 309		



## HOFFSVEIEN 65 B EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 917 708 770, KUNDENR. 7479

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	12 480
Kundefordringer		7 484	5 067
Forskuddsbetalte kostnader		62 999	60 738
Andre kortsiktige fordringer		0	11 041
Driftskonto OBOS-banken		0	103 001
Sparekonto OBOS-banken		5	3 065
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>70 488</b>	<b>195 392</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 488</b>	<b>195 392</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-317 390	-245 309
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-317 390</b>	<b>-245 309</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	186 813	287 014
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>186 813</b>	<b>287 014</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 722	24 682
Leverandørgjeld		164 623	100 374
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		6 685	0
Påløpte renter		35	50
Annen kortsiktig gjeld		0	28 581
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>201 065</b>	<b>153 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 488</b>	<b>195 392</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2022



Styret i Hoffsveien 65 B Eierseksjonssameie

Bjarte Totland /S/

Frank Olsen /S/

Morten Svelle /S/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 492 746
TV/bredbånd	217 140
A-konto energi	141 900
Garasje	48 000
Fastavg, Ladepkt. EL-bil	12 320
Avregning el-bil	-161
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 911 945</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Flyttegebyr	12 000
Nettinnbetalinger	4 400



---

**SUM ANDRE INNTEKTER** **16 400**

---

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

Arbeidsgiveravgift -11 280

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-11 280**

---

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -48 000

OBOS Prosjekt AS -13 997

OPAK AS -19 988

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 731

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-87 716**

---

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -90 343

Drift/vedlikehold elektro -18 750

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 855

Drift/vedlikehold heisanlegg -30 865

Drift/vedlikehold brannsikring -85 593

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -60 619

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -11 563

Egenandel forsikring -3 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-325 586**

---

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -6 447

Renovasjonsavgift -247 854

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-254 302**

---

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



Vaktmestertjenester	-156 781
Renhold ved firmaer	-135 608
Snørydding	-18 995
Andre fremmede tjenester	-14 782
Trykksaker	-1 660
Andre kontorkostnader	0
Telefon, annet	-439
Porto	-2 948
Bank- og kortgebyr	-3 102
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-334 316</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Andre renteinntekter	220
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>225</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 384
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-88
Renter og provisjon på kassekreditt	-438
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-10 910</b>

**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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



12

Hoffsveien 65 B Es

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 003 500	
Nedbetalt tidligere	2 716 486	
Nedbetalt i år	100 201	
		-186 813
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-186 813</b>



## 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.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1248132. 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 skadeområdet 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

**Selskapsnummer:** 7479 **Selskapsnavn:** Hoffsvveien 65 B Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.