



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 986
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 198 846	5 186 112
Sum inntekter		5 198 846	5 186 112
Kostnader			
Lønnskostnad		327 467	319 589
Annen driftskostnad		4 065 375	4 452 779
Sum kostnader		4 392 842	4 772 368
Driftsresultat		806 004	413 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 598	60 138
Sum finansinntekter		52 598	60 138
Annen finanskostnad		268 995	315 263
Sum finanskostnader		268 995	315 263
Netto finans		-216 397	-255 125
Ordinært resultat før skattekostnad		589 607	158 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		589 607	158 620
Årsresultat		589 607	158 620
Totalresultat		589 607	158 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		589 607	158 620
Sum overføringer og disponeringer		589 607	158 620



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			10 000
Andre fordringer		84 480	95 354
Sum fordringer		84 480	105 354
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 871 476	3 115 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 871 476	3 115 860
Sum omløpsmidler		2 955 957	3 221 215
SUM EIENDELER		2 955 957	3 221 215

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			
Udekket tap		5 615 469	6 205 075
Sum opptjent egenkapital		-5 615 469	-6 205 075
Sum egenkapital		-5 615 469	-6 205 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 048 958	8 703 045
Sum annen langsiktig gjeld		8 048 958	8 703 045
Sum langsiktig gjeld		8 048 958	8 703 045
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 433	1 521
Leverandørgjeld		245 166	364 058
Skyldige offentlige avgifter			13 852
Annen kortsiktig gjeld		275 868	343 814
Sum kortsiktig gjeld		522 467	723 245
Sum gjeld		8 571 425	9 426 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 955 957	3 221 215



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298562

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 986
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 971 278 986
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 198 846	5 186 112
Sum inntekter		5 198 846	5 186 112
Kostnader			
Lønnskostnad		327 467	319 589
Annen driftskostnad		4 065 375	4 452 779
Sum kostnader		4 392 842	4 772 368
Driftsresultat		806 004	413 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 598	60 138
Sum finansinntekter		52 598	60 138
Annen finanskostnad		268 995	315 263
Sum finanskostnader		268 995	315 263
Netto finans		-216 397	-255 125
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		589 607	158 620
Årsresultat		589 607	158 620
Totalresultat		589 607	158 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		589 607	158 620
Sum overføringer og disponeringer		589 607	158 620



Organisasjonsnr: 971 278 986
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

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			10 000
Andre fordringer		84 480	95 354
Sum fordringer		84 480	105 354
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 871 476	3 115 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 871 476	3 115 860
Sum omløpsmidler		2 955 957	3 221 215
SUM EIENDELER		2 955 957	3 221 215
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 615 469	6 205 075
Sum opptjent egenkapital		-5 615 469	-6 205 075



Sum egenkapital	-5 615 469	-6 205 075
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 048 958	8 703 045
Sum annen langsiktig gjeld	8 048 958	8 703 045
Sum langsiktig gjeld	8 048 958	8 703 045
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 433	1 521
Leverandørgjeld	245 166	364 058
Skyldige offentlige avgifter		13 852
Annen kortsiktig gjeld	275 868	343 814
Sum kortsiktig gjeld	522 467	723 245
Sum gjeld	8 571 425	9 426 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 955 957	3 221 215



Organisasjonsnr: 971 278 986
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

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

1045 Hofftunet Boligsameie





Til seksjonseierne i Hofftunet Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i Labratoriet 3 etg
Adr: Harbitzalléen 3.**

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 Hofftunet Boligsameie 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 Hofftunet Boligsameie
avholdes torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i Labratoriet 3 etg Adr: Harbitzalléen 3.**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.04.2022
Styret i Hofftunet Boligsameie

Karen Steinfeld Beate Kleven Olav Egil Sæbøe

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Steinfeld	Hofftunet 11
Styremedlem	Beate Kleven	Hofftunet 7
Styremedlem	Olav Egil Sæbøe	Hofftunet 9
Varamedlem	David Gulbrandsen	Hofftunet 2
Varamedlem	Kirstine Holst	Hofftunet 14

Valgkomiteen

Bjørn Baris Coban	Hofftunet 17
Alexander Frostad	Hofftunet 4
Elisabeth Bakke Lester	Hofftunet 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hofftunet Boligsameie

Sameiet består av 110 seksjoner.

Hofftunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278986, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hofftunet 1
Hofftunet 2
Hofftunet 3
Hofftunet 4
Hofftunet 5
Hofftunet 6
Hofftunet 7
Hofftunet 8
Hofftunet 9
Hofftunet 10
Hofftunet 11
Hofftunet 12
Hofftunet 13
Hofftunet 14
Hofftunet 15
Hofftunet 16
Hofftunet 17
Hofftunet 19

Gårds- og bruksnummer:

31 370

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



Hofftunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid 2021/2022

Innledning

Styret har siden siste årsmøte hatt 9 styremøter, gjennomført et ekstraordinært årsmøte 30. september 2021 og hatt kontinuerlig dialog og mailutveksling for koordinering av styrets arbeid. Varamedlemmene har deltatt på lik linje som styremedlemmene i samtlige møter og hatt egne ansvarsområder og prosjekter.

HMS

Brannslukningsapparater: 1 Hjelpende Hånd (vaktmester) påser å sjekke, vende, og sjekker dato på pulverapparatene i samtlige oppganger og garasje, en gang pr år (august).

Lekeplasser B- og C-tunet: 1 Hjelpende Hånd (vaktmester) utfører en gjennomgang iht sjekklister en gang pr år (august). Sjekklister skal bidra til å forebygge alvorlig skade for brukere av lekeplassene.

HMS opplæring: Styreleder deltok på OBOS HMS kurs våren 2021 og har delt HMS-ansvar sammen med styremedlem Beate Kleven.

HMS runde og revisjon: Det ble foretatt HMS-runde i samtlige oppganger, kjellerboder og garasjene september 2021. Det ble sendt melding og bildedokumentasjon til de oppgangene som måtte foreta en opprydding.

Ny revisjon runde, vil utføres i mai 2022 med oppfølging.

Service heis: sameiet har 3 heiser, i nr. 4, nr. 9 og nr. 10. Heisene er originale fra 1987 og har fått jevnlig service og tilsyn. I mars 2022 stoppet heisen i nr. 10. Vi fikk rapport fra leverandør som anbefalte at heisene burde bytte ut. Heiser har normalt 35 års levetid. Det estimeres at utskiftning vil koste mellom 4-5 MNOK.

Service brannalarmanlegg: brannalarmen i vestre garasje har gjennom det siste året blitt utløst flere ganger. Det viser seg at detektoren ved garasjeporten er meget sensitiv, så mens bilen går på tomgang mens man venter på at garasjeporten åpner seg, utløses alarmen. Leverandør har utbedret problemet og justert ned følsomheten på denne detektoren.

I november gjennomførte GK Elektro AS en HMS el-kontroll på alle el-ladere som er knyttet opp mot seksjonseiere. Dette er nå blitt et EU-krav. Det var ingen avvik.

Garasjeanlegg og porter

Hulki-impregnering: Saltholdig fuktighet og snø på garasjeggulvene har i løpet av årene medført noe rust- og betongskader i veggene med økende risiko for korrosjon og rust i armeringen.

Høsten 2021 gjennomførte vi et vellykket prøveprosjekt i den lille garasjen under HT2, med utbedring av betongskadene, impregnering av veggene ned mot gulvet (hulkiene) samt maling av veggene. Særlig tørketiden mellom påføringene tok tid, og dette medførte ekstra ulempe for brukerne av garasjen.

Denne våren skal vi oppgradere østre og vestre garasje, på samme måte som erfaringene fra prøveprosjektet tilsa, stykkevis og over tid. Dette blir et stort prosjekt da det vil belaste parkeringen til mange beboere. Dette gjennomføres i 3 faser per garasje.

Fase 1: Innerste del - estimert 2 uker

Fase 2: Midterste del - estimert 2 uker

Fase 3: Ytre del - estimert 2 uker

Prosjektet vil altså ta 6 uker. Det er sterkt ønskelig at vi starter opp mot fellesferie perioden. Arbeidet planlegges med oppstart i uke 21. Detaljert informasjon vil gå ut til samtlige berørte beboere.

Garasjeporter

Styret valgte ny serviceleverandør for garasjeporter, Sollihøgda Portservice, som er raske til å respondere og utføre utbedringer. Høsten 2021 fikk vi stadig flere utrykninger og store servicekostnader som følge av alder på portene. Styret besluttet i desember 21 å bytte ut garasjeportene i østre og vestre garasje. Denne investeringen skal sørge for mindre vedlikehold og færre utrykninger fra vår leverandør.

Skilting

Styret har satt opp nye skilt. Tre nye tun-oversikter er satt opp, ett på hvert tun.

Vi har også satt opp et skilt ved den automatiske bommen som gir nødetatene direkte tilgang til bommen. (Alle nødetater bruker det samme nummeret fra sine biler og dette nummeret er lagt inn i vårt systemet. Det betyr at taxier og andre som prøver å ringe ikke vil få åpnet bommen, da deres nummer ikke er koblet til systemet vårt.)

Økonomi

I 2021 hadde Hofftunet Boligsameie inntekter på ca 5,2 millioner kroner og kostnader på ca 4,4 millioner kroner, med et driftsresultat på kr 806.004. Netto finanskostnad (renter) var på 216 tusen kr.

For 2022 har styret lagt opp til å starte flere større arbeidet med en total kostnadsbelastning på 1,7 mill kr i 2022, noe som gir et budsjettert minusresultat. Innkrevde felleskostnader er budsjettert til 5,5 mill kr inkludert en 5% prisøkning fra april for å demme opp for høy inflasjon, og sum kostnader totalt til 6,45 mill kr, med et forventet minusresultat på 938 tusen kr. Dette er planlagt dekket av overskuddet i 2021 og oppsparte midler, ikke nye lån.

Nylig er det kommet en mulighet vedr. utleie av to gjesteparkeringsplasser i Vestre garasje til bildelingsaktøren HYRE, noe som vil gi en årlig inntekt til sameiet på 24.000 kr, i tillegg

til fordelingen ved å ha en elbil og en fossilbil stående fast i vår garasje, som alle beboere enkelt kan leie gjennom appen. Styret har derfor inngått en avtale om dette gjeldende fra 01.08.2022, etter sommerens garasjeprojekt.

Styret vedtok å endre fra kvartalsvis til månedlig innkreving av felleskostnader, og dette ble implementert fra og med 01.04.2022. Det viser seg imidlertid at det i våre vedtekter er lagt opp til kvartalsvis innkreving. Dermed vil styret foreslå en vedtektsendring for årsmøtet, slik at det fremover blir mer fleksibilitet for fremtidige styrer vedr. beslutning om innkrevingsfrekvens.

Ventilasjon og røyknedslag

Både forrige styre og sittende styre har jobbet med å konkretisere løsninger for å hindre røyknedslag hos noen beboere med peis.

1. Beboerundersøkelse: Det har blitt gjennomført to beboerundersøkelser, en vinteren 2021 og en vinteren 2022, for å få en kartlegging over tid. Det viser seg at 21 enheter har direkte eller indirekte problemer med røyknedslag når det tennes i peisen hos naboer.
2. Løsningen er å få installert avtrekksvifte både hos beboer som får røyknedslag og på tilstøtende nabopipe. En vifte koster ca. 25.000 kr eks moms. Styret har fått juridisk bistand fra OBOS for å sikre at problemstillingen angripes på korrekt måte.
3. Styret har planlagt installeringen og kostnaden over to kalender- og budsjettår. Dette medfører at 11 piper får installert vifte i 2022, mens de resterende tas i 2023. De første 11 er etter hvor prekært situasjonen er.
4. Arbeidet starter opp etter sommerferien 2022.

Drift & Vedlikehold

- Gartnerarbeid: Vi har Norsk Gartnerservice AS som leverandør på gartnertjenester. Styret har i løpet av året jobbet med å innhente tilbud fra andre leverandører for å se på både tjenesteutvikling av gartnertjenester og for å kunne sammenligne priser. Men så langt har de forespurte selskapene takket nei, da det blir for omfattende arbeider (store areal med trær, busker og gressklipping) for de forespurte. Styret vil videre jobbe med dette.

Gartner har klippet juletrærne på B- og C-tunene samt hengt opp ny juletrebelysning, så alle tre tunene har nå lik belysning på julegranene våre.

Gartnerne Lars og Morten (Norsk Gartnerservice AS) med Styret har utført en gjennomgang av alle utearealer for å planlegge arbeider til vårdugnaden og øvrige utbedringer / oppgraderinger som vil gjennomføres ilt våren.

- Trepleie: arborist v/Ole Ludvig Akre AS, utførte ilt desember 2021 trepleie i skråning øst HT12 i form av oppstamming, kronetynning og fjerning av døde grener med formål å slippe til mer lys og luft inntil hagene.

I tillegg ble det samme utført på de tre, svenske almene på B-tunet

Gardena hageslanger: Nye, hageslangekassetter (vegg) ble montert / satt opp høsten 2021.

- Dugnader: dugnadskomiteen har gjort en enestående jobb det siste året. Dugnader har under pandemien blitt gjennomført over en lengre periode ved bruk av verktøyet <https://www.sjau.no>

Det har vært et nyttig verktøy for å organisere oppgaver. Vi har fått gjort nødvendig vedlikehold av grøntarealer, vask av lekeapparater og fellesarealer. Sand ble skiftet i sandkassen på B-tunet. Vask av avfallsbeholdere er satt bort til Niwi miljøtiltak på halvårlig basis. Det har blitt fjernet mange gamle sykler som er donert til Oslo Kollega (selskap som jobber med arbeidsintegrasjon), i tillegg fjernet alt av skrot i sykkelboder. Ifm. garasjevask fikk beboere mulighet til å kaste blandet avfall i containere.

I 2022 går vi tilbake til felles dugnad og det skal prioriteres beskjæring av busker, opprydding i skråninger, barking, grusing av tursti samt vedlikehold av utemøbler mm., og ikke minst gjenoppbygging av sosialt fellesskap og dugnadsånd. Fordeling av oppgaver via sjau.no blir videreført.

- Fasadevedlikehold - Terrasser og balkonger.
En tredje runde med tilstandsbefaringer på balkonger og terrasser er gjennomført i vår. I likhet med forrige runder vår og høst 2021 er det påvist behov for en del utskifting av treverk med råteangrep samt behov for maling. Dette blir tatt med i vedlikeholdsplan i 2. halvår. Berørte beboere har mottatt tilstandsrapport og vil bli orientert om vedlikeholdsplanen.
- Vaktmester og renhold: Ny revidert avtale med 1 Hjelpende Hånd som nå både leverer vaktmestertjenester med vintertjenester (måking/strøing) og renhold. Årets vinter bød på store utfordringer, hva gjelder strøing da det var varme dager med regn og kalde netter, hvilket gjorde at grusen stadig frøs seg ned i isen. Styret hadde kontinuerlig oppfølging av strøingen og styret besluttet å få utplassert tre stk gruskasser, en til hvert tun, slik at vi neste år kan være noe mer selvhjulpne.
- Stoppekraner: Styret har jobbet for å få avdekket / oversikt over hvilke stoppekraner som stopper til de forskjellige rør-stammene (hvilke leiligheter), men har ikke lyktes med dette, tross henvendelser til tidlige vaktmestere, VAV og rørleggerfirma som leverte rør tjenestene ved etableringen av våre bygg. Styret har da videre innhentet flere tilbud for å få avdekket / utført dette inkludert ny merking på hvor stoppekraner er og til hvilke rørstammer (leiligheter). I tillegg vil det bli byttet til nye stoppekraner m/hendel. Dette vil bli gjennomført ila våren 2022.
- OPAK-rapporten: i 2017 fikk daværende styre utarbeidet en OPAK-rapport for 10 års vedlikeholdsplan for Hofftunet. Denne planen er vi nå halvveis i og noen store prosjekter ligger foran oss. Bl.a. utskifting av vinduer, balkongdører, ytterdører osv. Styret ønsker en revisjon av eksisterende OPAK-rapport for å avdekke om det

er viktige prosjekter som bør inkluderes, og om vi kan få en gradering av viktigheten av de forskjellige prosjektene fra et byggteknisk ståsted slik at vi kan prioritere ut fra behov.

Oppussing av oppgangene

Styret engasjerte malerfirma Oslo overflateteknikk AS til å sparkle og male opp samtlige oppganger på Hofftunet. Før vi gir dem hele tilbudet, ønsker vi å kjøre to piloter i oppgangene i nr. 1&2 da vi både vil gjøre oss erfaring med firma, samt prosessen for utvelgelse av farge. Piloten for oppmaling starter i månedsskiftet april/mai.

Prosess for fargevalg:

Vi har tre fargesterke forslag fra Nina Brodtkorb (datter av arkitekten bak Hofftunet, samt eier av leilighet her) og et lysere fargeforslag fra malerfirma. Hver oppgang skal "leve" med fargen i god tid fremover, så styret har besluttet at hver oppgang selv får velge hvilken av fargene de ønsker oppmalt. Dette skjer via avstemning i hver oppgang med en tidsfrist slik at det koordineres med malerfirma. Flertallet i oppgangen bestemmer ut fra de foreslåtte fargene.

Grensen mot Hoff gård

Etter ekstraordinært årsmøte satte styret sammen en rådgivende gruppe, fra alle tre tun. Fra A-tunet er Alexander Frostad fra nr. 4 (eiendomsadvokat av yrke), fra C-tunet er det Eivind Hall i nr. 13 (eiendomssjef i Kultur- og Idrettsbygg i Oslo Kommune) og fra B-tunet har vi Karen Steinfeld i nr. 11 (styreleder i sameiet). Knut Backe i nr. 10 brukes som spesialrådgiver da han har inngående historisk kunnskap om saken helt tilbake til 1997.

Styret engasjerte advokatfirma Bull v/Anders Evjenth inn i det videre arbeidet med:

1. Teknisk verdivurdering av eiendom stykkene
2. Planfaglig vurdering
3. Juridisk vurdering

Styret mottok et brev fra Advokatfirma Wiersholm oktober 2021 som på vegne av Rolf Hoff som krevde hevd av grensen hvis ikke vi gikk med på makeskifte. Dette er blitt tilbakevist fra vår advokat i Bull. Vi har ikke hørt noe mer fra Hoff Gård siden.

Resultat av teknisk verdivurdering:

Firma BER foretok verdivurdering av eiendom stykkene i nordre del (Hoff Gård) og søndre del (Hofftunet) før påske. (Resultatet av verdivurderingen var ikke klar da årsberetningen ble sendt inn 22.april).

Resultat av plan og bygg uttalelse: Svar fra Plan & Byggetaten:

«Det foreligger ingen planer om å omregulere gangvei vedtatt 17.4.86. Som privatperson, sameie eller foretak har man mulighet å starte en omregulering og komme med et nytt planforslag. Dette er en mer omfattende prosess, men er en mulighet for sameie å endre noe. Spørsmål om opparbeidelse av gangveien kan dere sende til Bymiljøetaten, som har ansvar for alle gater, veier og gangveier i Oslo.»



Ut fra dette, har ikke etaten selv planer om å endre traseen, og det ligger ikke noe planforslag inne om å endre denne. I forhold til vår diskusjon med Hoff gård, må det legges til grunn at traseen vil gå der den er regulert.

Vi har ikke mottatt svar fra Bymiljøetaten enda.

Resultat av planfaglig vurdering av gjerde grensen: Når det gjelder gjerdeloven, vil den dessverre ikke gi noen beskyttelse mot oppsett av gjerde. Loven regulerer stort sett rimelig kostnadsfordeling av utgiftene til etablering av gjerde som er til nytte for begge eiendommer.

Styret ønsker med dette å holde sameiet oppdatert i progresjonen i saken. Siden alle fakta ikke ligger på bordet enda, ønsker vi ikke å fremme noe forslag til avstemming i sameiet nå. Når vi har fått alt underlaget fra diverse instanser, vil vi inkludere innspillene fra ekstraordinært årsmøte, og lage en strategi for hvordan Hofftunet skal gå frem videre. Dette vil bli fremlagt på et ekstraordinært årsmøte.

Grense mot Jarlsborgveien 4

Styret fikk i januar 2022 en henvendelse fra Odd Woxholt som eier Jarlsborgveien 4 ang en evt eiendomsoverdragelse av eiendom stykke utenfor Woxholts eiendom. Hofftunet eier 72 m² (inkl. jordstykket foran Jarlsborgveien 4b) på nedsiden av eiendommen til Woxholt og turstien. Etter å ha snakket med Plan & Bygg konkluderte Woxholt at det ikke var interessant med eiendomsoverdragelse da dokumentavgiften ville overstige summen han var interessert i å betale. Styret og Woxholt ble derfor enig om å utarbeide en vedlikeholdsplan for jordstykket som vi inkluderer i vårt dugnadsarbeid.

Forsikring

I april 2021 ble det påført en skade på terrassen i Hofftunet 2, som følge av en påkjørsel. Skaden har blitt utbedret av Gjensidige uten kostnader for Hofftunet.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 198 846.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 392 842.

Resultat

Årets resultat på kr 589 607 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 433 490.

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 1 692 000 til større 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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn det som ble beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hofftunet Boligsameie.

Lån

Hofftunet Boligsameie har to lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 3,5%. Løpetiden er hhv. 10 og 25 år.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022.

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 Hofftunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hofftunet Boligsameie 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: A6N36-4KGNF-APEUK-FEGA0-SV001-GHL14



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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-22 08:02:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A6N36-4KGNF-APEUK-FEQA0-SVQ01-GHLU4

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>



HOFFTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 278 986, KUNDENR. 1045

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 198 846	5 174 013	5 179 000	5 515 000
Andre inntekter		0	12 100	0	13 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 198 846	5 186 113	5 179 000	5 528 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-40 467	-32 589	-40 890	-40 890
Styrehonorar	4	-287 000	-287 000	-287 000	-287 000
Revisjonshonorar	5	-8 650	-8 375	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-21 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-178 750	-174 050	-180 000	-185 000
Konsulenthonorar	6	-22 060	-61 622	-50 000	-225 000
Drift og vedlikehold	7	-1 231 152	-1 691 337	-1 469 004	-3 108 000
Forsikringer		-400 208	-371 523	-400 200	-420 000
Kommunale avgifter	8	-1 101 723	-1 085 740	-1 097 000	-1 134 000
Ladepunkt		-18 526	-7 166	0	0
Energi/fyring		-185 902	-89 761	-89 500	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 122	-281 771	-286 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-645 283	-659 933	-605 900	-611 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 392 842	-4 772 368	-4 515 494	-6 466 390
DRIFTSRESULTAT		806 004	413 745	663 506	-938 190
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 598	60 138	50 000	50 000
Finanskostnader	11	-268 995	-315 263	-275 000	-265 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-216 397	-255 125	-225 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		589 607	158 620	438 506	-1 153 190
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		589 607	158 620		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		387	753
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		75 382	94 602
Andre kortsiktige fordringer	12	8 711	0
Driftskonto OBOS-banken		567 085	1 317 475
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10 750
Sparekonto OBOS-banken		2 304 391	1 787 635
SUM OMLØPSMIDLER		2 955 957	3 221 215
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 955 957	3 221 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 615 469	-6 205 075
SUM EGENKAPITAL		-5 615 469	-6 205 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 048 958	8 703 045
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 048 958	8 703 045
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		275 868	238 814
Leverandørgjeld		245 166	364 058
Skyldige offentlige avgifter		0	13 852
Påløpte renter		1 433	1 521
Annen kortsiktig gjeld		0	105 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		522 467	723 245
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 955 957	3 221 215
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2022

Styret i Hofftunet Boligsameie

Karen Steinfeld/s/

Beate Kleven/s/

Olav Egil Sæbøe/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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	5 205 728
Avregning ladestrøm DEFA Cloudcharge	15 618
Avregning dugnad	-82 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 138 846

Avsatt for avregning dugnad 2020	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 198 846

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 467

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 287 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 1 251, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 650.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 060
SUM KONSULENTHONORAR	-22 060

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-235 847
Drift/vedlikehold VVS	-62 121
Drift/vedlikehold elektro	-98 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 874
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 780
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-334 787
Kostnader dugnader	-5 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 231 152

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-677 144
Feieavgift	-23 513
Renovasjonsavgift	-401 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 101 723

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

Lokalleie	-2 100
Container	-26 549
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 872
Driftsmateriell	-23 895
Vaktmestertjenester	-149 530
Renhold ved firmaer	-260 512
Snørydding	-130 739
Andre fremmede tjenester	-979
Kontor- og datarekvisita	-2 197
Trykksaker	-1 478
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 251
Andre kontorkostnader	-15 144
Telefon, annet	-563
Porto	-2 645
Reisekostnader	-358
Bank- og kortgebyr	-3 532
Velferdskostnader	-7 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-645 283

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 202
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 790
SUM FINANSINNTEKTER	52 598

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-235 287
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 708
SUM FINANSKOSTNADER	-268 995

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ladeinntekter desember 21	8 711
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 711

**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.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 350 000	
Nedbetalt tidligere	253 520	
Nedbetalt i år	125 234	
		-971 246

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	4 893 435	
Nedbetalt i år	528 853	
		-7 077 712

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 048 958
------------------------------------	--	-------------------



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtekstendring (flertallskrav 67%)

Felleskostnader i vedtektene.

Lov om eierseksjoner av 01.07.2002 §23 setter ingen innbetalingsregler for akonto felleskostnader

Hovedhensyn ved regler for innbetaling, akonto felleskostnader

Sameiet:

1. Sikre tilfredsstillende og rimeligste likviditet for sameiet i løpet av året (**Viktigst!**).
2. Enkel og oversiktlig administrasjon og kontroll
3. Lavest mulig transaksjonsvolum

Sameiere:

1. Åpne for en viss fleksibilitet ved individuelle likviditetsvansker
2. Færrest mulig transaksjoner

Nåværende Vedtekter:

6-2 Betaling av felleskostnader

Nåværende tekst

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Nytt forslag

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier for å dekke sin andel av felleskostnadene, normalt med forfall 1ste dag i hvert kvartal. Årsmøtet kan unntaksvis beslutte månedlig innbetaling med samme forfall.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres iht. nytt forslag som fremkommer i saken.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

David Gulbrandsen Hofftunet 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Beate Kleven Hofftunet 7

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Aras Tikuisis Hofftunet 3

2. Antje Egede-Nissen Hofftunet 12

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alexander Frostad Hofftunet 4

Morten Gran Lundby Hofftunet 8

I valgkomiteen for Hofftunet Boligsameie

Bjørn Baris Coban
Alexander Frostad
Elisabeth Bakke Lester

Annen informasjon om sameiet**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78833854. 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 på telefon 02333, 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 &l 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Hofftunet Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV og internett

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.



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.