



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971278986

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 862 511	6 625 277
Sum inntekter		8 862 511	6 625 277
Kostnader			
Lønnskostnad		456 567	350 125
Annen driftskostnad		9 708 327	13 802 358
Sum kostnader		10 164 893	14 152 483
Driftsresultat		-1 302 382	-7 527 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 331	60 760
Sum finansinntekter		62 331	60 760
Annen finanskostnad		1 335 090	764 358
Sum finanskostnader		1 335 090	764 358
Netto finans		-1 272 759	-703 598
Resultat før skattekostnad		-2 575 141	-8 230 804
Årsresultat		-2 575 141	-8 230 804
Totalresultat		-2 575 141	-8 230 804
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 575 141	-8 230 804
Sum overføringer og disponeringer		-2 575 141	-8 230 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 912	13 157
Andre fordringer		172 943	248 980
Sum fordringer		197 855	262 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 386	580 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 386	580 023
Sum omløpsmidler		823 241	842 160
SUM EIENDELER		823 241	842 160

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 203 286	16 628 145
Sum opptjent egenkapital		-19 203 286	-16 628 145
Sum egenkapital		-19 203 286	-16 628 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 779 350	16 824 526
Sum annen langsiktig gjeld		19 779 350	16 824 526
Sum langsiktig gjeld		19 779 350	16 824 526
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 511	155 639
Leverandørgjeld		106 098	377 342
Skyldige offentlige avgifter		444	121
Annen kortsiktig gjeld		133 124	112 677
Sum kortsiktig gjeld		247 177	645 779
Sum gjeld		20 026 527	17 470 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		823 241	842 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419315

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 986
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 971 278 986
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 862 511	6 625 277
Sum inntekter		8 862 511	6 625 277
Kostnader			
Lønnskostnad		456 567	350 125
Annen driftskostnad		9 708 327	13 802 358
Sum kostnader		10 164 893	14 152 483
Driftsresultat		-1 302 382	-7 527 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 331	60 760
Sum finansinntekter		62 331	60 760
Annen finanskostnad		1 335 090	764 358
Sum finanskostnader		1 335 090	764 358
Netto finans		-1 272 759	-703 598
Resultat før skattekostnad		-2 575 141	-8 230 804
Årsresultat		-2 575 141	-8 230 804
Totalresultat		-2 575 141	-8 230 804
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 575 141	-8 230 804
Sum overføringer og disponeringer		-2 575 141	-8 230 804



Organisasjonsnr: 971 278 986
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 912	13 157
Andre fordringer		172 943	248 980
Sum fordringer		197 855	262 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 386	580 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 386	580 023
Sum omløpsmidler		823 241	842 160
SUM EIENDELER		823 241	842 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 203 286	16 628 145
Sum opptjent egenkapital		-19 203 286	-16 628 145



Sum egenkapital	-19 203 286	-16 628 145
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 779 350	16 824 526
Sum annen langsiktig gjeld	19 779 350	16 824 526
Sum langsiktig gjeld	19 779 350	16 824 526
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 511	155 639
Leverandørgjeld	106 098	377 342
Skyldige offentlige avgifter	444	121
Annen kortsiktig gjeld	133 124	112 677
Sum kortsiktig gjeld	247 177	645 779
Sum gjeld	20 026 527	17 470 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	823 241	842 160



Organisasjonsnr: 971 278 986
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1045
HOFFTUNET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, Smestad skole, biblioteket.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Dugnadskomite
10. Fjerning av blomsterkasser på fasadene

Med vennlig hilsen,

Styret i HOFFTUNET BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styrets leder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Gabrielle Heramb og Antje Egede-Nissen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000. Godtgjørelsen holdes uendret for tredje styreperiode på rad.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal velges ny styreleder, varamedlem, valgkomite og dugnadskomite.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Silje Anette Løseth Rivrud
Silje bor i Hofftunet 3 i A-tunet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mona Shams
Mona bor i Hofftunet 14 ved C-tunet

Sak 8

Valgkomite

Det skal velges ny valgkomite. Ingen har meldt seg som kandidater før årsmøtet.

Innstilling

Velges på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Dugnadskomite

Det skal velges ny dugnadskomite. Ingen kandidater har meldt seg før årsmøtet.

Innstilling

Velges på årsmøtet.

Roller og kandidater



Valg av 1 leder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Fjerning av blomsterkasser på fasadene

Forslag fremmet av:
Åse Andenæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om fjerning av utvendige blomsterkasser som henger fra balkongene oppover i etasjene. Disse er i treverk, er gamle og lekke, ihvertfall her i nummer 9... veldig kjedelig for oss som bor på bakkeplan når et regnvær varer i mange dager nede hos oss i den forstand at det drypper regnvann fra kassene over oss lenge etter at regnskyll er ferdig. Vanskelig å sette ut møbler, tørke klær ute osv, når vi aldri vet når det både drypper regn, søle og jord, og drysser blader og kvist. Det er svært mange borettslag og sameier som for lengst har fjernet utvendige kasser nettop av denne grunn. Alle har jo uansett rikelig plass til å sette blomster inne på sin egen balkong

Styrets innstilling

Styret har valgt å ikke gi innstilling til saken.

Forslag til vedtak

Blomsterkassene fjernes fra fasadene.



Styrets årsrapport

Innledning

Styret i Hofftunet Boligsameie har hatt et aktivt år med betydelige tiltak og oppgraderinger av bygningsmassen. Vi har arbeidet for å sikre en trygg og god boligsituasjon for sameierne, samtidig som vi har møtt på utfordringer som har medført uforutsette kostnader.

Kommunikasjonen med seksjonseierne har generelt vært god og forbedret seg betraktelig etter at styret fant det nødvendig å be om en mer saklig og respektfull tone. Det er viktig å huske at styrets arbeid utføres på frivillig basis, og at alle som engasjerer seg, gjør det for fellesskapets beste.

Nedenfor følger en oppsummering av hovedaktivitetene i perioden.

Vedlikehold og utbedringer

Styret har prioritert flere viktige utbedringer av bygningsmassen, herunder:

Membranutbedringer langs garasjekjeller

- Utbedringene har blitt gjennomført for å forhindre vanninntrengning og skader på bygningsstrukturen. Tidligere skader og lekkasjer hadde skapt problemer med fukt, noe som har blitt utbedret med forsterkede membraner.

Takrens og impregnering

- For å forlenge levetiden på taket og redusere faren for lekkasjer, har det blitt gjennomført rens og impregnering.

Kontroll og utbedringer av vifter

- Flere vifter i sameiet er enten ødelagte eller har hatt redusert funksjonalitet, noe som har medført behov for reparasjon og utskiftning. Dette har vært særlig merkbart i enkelte bygg hvor ventilasjonen tidligere har vært utilstrekkelig.
- Flere seksjonseiere har montert motordrevne vifter, i strid med instruks fra sameiet. Dette ødelegger viftene på taket. Derfor er det viktig at alle motordrevne vifter erstattes med nye uten motor.

Kontroll og utbedringer av alarmanlegget og brannsikkerheten

- Styret har gjennomført en grundig sjekk av brannsikkerheten, inkludert kontroll av alarmanlegget og rømningsveier. Flere eldre sensorer og brannvarslere er skiftet ut for å sikre at systemet fungerer optimalt.

Utbedringer av lekkasjer

- Lekkasjeproblematikk har vært en gjenganger i enkelte bygg, og det har vært nødvendig med omfattende inspeksjoner og tetting av flere kritiske punkter.

Utbedringer av piper og installering av pipevifter

- For å forbedre trekk og redusere røyknedslag har det blitt installert nye pipevifter på flere av sameiets bygninger.

Diverse utbedringer av fasadekledning



- Slitasje på fasaden har blitt utbedret der det har vært nødvendig. Spesielt enkelte yttervegger har hatt behov for ekstra tiltak etter slitasje og værpåvirkning.

Oppfølging av tiltak for 2025

- Videre overvåking og utbedringer av trappehus og membraner.
- Utskiftning av takvifter.

Økonomiske tiltak

Styret har jobbet for en forbedret økonomisk situasjon gjennom:

Sammenslåing av felleslån

- Sameiet har tidligere hatt flere lån som vi har valgt å slå sammen til ett lån med løpetid på 30 år. I tillegg har vi fått noe bedre rentebetingelser hos banken. Dette har ført til reduserte månedlige kostnader for sameiet.

Individuell nedbetaling av felleslån

- På ekstraordinær generalforsamling høsten 2024 ble det vedtatt individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gir beboerne mulighet til å nedbetale hele sin andel fellesgjeld 1 gang i året, og felleskostnadene vil da reduseres for de som velger å innfri. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2025 og første mulighet for innbetaling var april 2025.

Vedtatt om at utbedringer og utskiftninger av vinduer og dører i seksjonene bekostes av seksjonseierne selv

- På ekstraordinær generalforsamling høsten 2024 ble det vedtatt at utskiftning av vinduer skal belastes den enkelte seksjonseier, og etter behov/ønske fra seksjonseier, evt. etter pålegg fra styret. Styret er i gang med innhenting av rammeavtale, og vil fremlegge dette ila. våren 2025.

Forbedret økonomisk situasjon

- Selv om året har vært kostbart, grunnet utbedringer og prisøkninger, er økonomien i sameiet nå tilfredsstillende.

Dugnader

Det har vært avholdt både vår- og høstdugnad. Oppmøtet har vært bra, og mange har bidratt til fellesskapet ved å holde området vedlike.

Jordskiftesaken med Hoff gård

I jordskiftesaken med Hoff gård ble det oppnådd enighet om nye grenser. Grensene med vilkår for enigheten er sendt fra Jordskifteretten til Oslo kommunen for kommentarer. Foreløpig har ikke kommunen behandlet saken.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt, og retter en spesiell takk til Knut Bachke for hans juridiske bistand i jordskiftesaken. Knut har sagt seg villig til å fortsette med å støtte styret i saken fremover.



Styrets rolle og fremtidige behov

De som påtar seg verv i sameiet, gjør dette for fellesskapets beste og legger ned betydelig frivillig innsats.

Interessen for å påta seg verv har imidlertid vært skuffende lav, og vi håper at flere seksjonseiere vil stille seg til disposisjon fremover.

Dersom det blir nødvendig å engasjere en ekstern styreleder, vil dette medføre en betydelig kostnad som ikke er budsjettert for i 2025, og kan kreve ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

Avslutning

Styret takker alle seksjonseiere for deres bidrag til fellesskapet og for konstruktiv dialog gjennom året. Vi ser frem til videre samarbeid for å sikre at Hofftunet Boligsameie forblir et trygt og godt sted å bo.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Hofftunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hofftunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 26Q9T-J373T-QC46T-4N5EE-14YHY-500CK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 382 986	6 541 393	8 060 000	7 927 996
Ladeinntekter EL-bil		83 516	82 883	0	0
Andre inntekter	3	1 396 010	1 001	900 000	550 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 862 511	6 625 277	8 960 000	8 477 996
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 567	-50 125	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-375 000	-300 000	-310 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-9 444	-8 813	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-202 015	-191 850	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-141 450	-184 334	-155 000	-50 010
Drift og vedlikehold	8	-5 868 325	-10 201 132	-3 360 000	-2 129 000
Forsikringer		-547 265	-494 095	-545 000	-654 000
Kommunale avgifter	9	-1 600 638	-1 358 237	-1 577 000	-1 813 000
Energi/fyring		-115 705	-149 724	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-627 673	-599 280	-633 000	-658 000
Andre driftskostnader	10	-595 812	-614 893	-526 000	-558 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 164 893	-14 152 483	-7 551 000	-6 627 010
DRIFTSRESULTAT		-1 302 382	-7 527 206	1 409 000	1 850 986
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 331	60 760	0	0
Finanskostnader	12	-1 335 090	-764 358	-1 059 000	-1 361 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 272 759	-703 598	-1 059 000	-1 361 000
ÅRSRESULTAT		-2 575 141	-8 230 804	350 000	489 986
Overføringer:					
Udekket tap		-2 575 141	-8 230 804		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 912	13 157
Forskuddsbetalte kostnader		172 943	166 238
Andre kortsiktige fordringer		0	82 742
Driftskonto OBOS-banken		575 383	474 335
Driftskonto OBOS-banken II		2 353	2 353
Sparekonto OBOS-banken		47 650	103 335
SUM OMLØPSMIDLER		823 241	842 160
SUM EIENDELER		823 241	842 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-19 203 286	-16 628 145
SUM EGENKAPITAL		-19 203 286	-16 628 145
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	19 779 350	16 824 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 779 350	16 824 526
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 978	111 819
Leverandørgjeld		106 098	377 342
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1.000.000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	444	121
Påløpte renter		7 511	99 474
Påløpte avdrag		0	56 165
Annen kortsiktig gjeld	16	3 146	858
SUM KORTSIKTIG GJELD		247 177	645 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		823 241	842 160
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i Hofftunet Boligsameie

Alexander Haraldstad Frostad Aras Tikuisis

Alannah Nilsskog Clarke

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 756 756
TV/Internett	626 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 382 986

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	1 068 543
Rens av ventilasjon	68 063
Gjensidige kundeutbytte	247 595
Avsluttet bankkort	2 354
Leie	9 000
Diverse	456
SUM ANDRE INNETEKTER	1 396 010

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 000
Påløpte feriepenger	-3 146
Arbeidsgiveravgift	-56 421
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 567

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 310 000.
Selskapet har utbetalt kr. 22.000,- i lønn, og kr. 65.000,- i annen godtgjørelse.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 444.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Bull & Co Advokatfirma AS - juridisk bistand	-127 806
OBOS Eiendomsforvaltning AS - tilleggstjenester	-13 644
SUM KONSULENTHONORAR	-141 450

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Unigrav AS - graving/drenering/membran	-3 581 446
Lars E. Strand Malermester - malerarbeid	-199 923
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 781 369
Drift/vedlikehold bygninger	-712 599
Drift/vedlikehold VVS	-65 894
Drift/vedlikehold elektro	-346 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-367 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 070
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 090
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-247 387
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-7 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 868 325

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 078 041
Feieavgift	-23 664
Renovasjonsavgift	-498 933
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 600 638

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

Lokalleie	-5 100
Container	-32 578
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 259
Datautstyr	-3 804
Annet driftsmateriale	-1 327
Lyspærer og sikringer	-4 669
Vaktmestertjenester	-138 887
Vakthold	-24 197
Renhold ved firmaer	-165 159
Snørydding	-175 157
Andre fremmede tjenester	-8 232
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 900
Andre kontorkostnader	-3 679
Kontingenter	-4 550
Bank- og kortgebyr	-4 343
Øreavrunding	28
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-595 812

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 618
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 109
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 469
Andre renteinntekter	135
SUM FINANSINNTEKTER	62 331

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 323 050
Renter på leverandørgjeld	-1 715
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 326
SUM FINANSKOSTNADER	-1 335 090

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 AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-3 394 258

Nedbetalt i år

99 132

-3 295 126

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-16 551 903

Nedbetalt i år

67 679

-16 484 224

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-9 966 965

Nedbetalt tidligere

35 432

Nedbetalt i år

9 931 533

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023

-7 349 358

Nedbetalt tidligere

456 365

Nedbetalt i år

6 892 993

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2024

-2 500 000

Nedbetalt i år

2 500 000

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-19 779 350****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-444

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-444****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-3 146

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-3 146**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 1045 Selskapsnavn: HOFFTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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