



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 740 485  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSELVA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

### 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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 970 563	2 854 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 970 563</b>	<b>2 854 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 689	99 631
Annen driftskostnad		2 767 852	1 903 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 870 541</b>	<b>2 003 570</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 022</b>	<b>851 314</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 045	8 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 045</b>	<b>8 363</b>
Annen finanskostnad		64	953
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64</b>	<b>953</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 981</b>	<b>7 410</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 004	858 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		392 419	662 546
Sum varige driftsmidler		392 419	662 546
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		392 419	662 546
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		221 477	3 083
Sum fordringer		221 477	3 083
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 605 207	1 442 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 605 207	1 442 535
Sum omløpsmidler		1 826 684	1 445 618
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 219 103</b>	<b>2 108 163</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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>			
Annen egenkapital		2 031 413	1 926 410
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 031 413</b>	<b>1 926 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 031 413</b>	<b>1 926 410</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		92 578	150 506
Skyldige offentlige avgifter		634	
Annen kortsiktig gjeld		94 477	31 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 689</b>	<b>181 753</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 689</b>	<b>181 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 219 103</b>	<b>2 108 163</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225494

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 740 485  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSELVA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

#### 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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 992 740 485  
HOFFSELVA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 970 563	2 854 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 970 563</b>	<b>2 854 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 689	99 631
Annen driftskostnad		2 767 852	1 903 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 870 541</b>	<b>2 003 570</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 022</b>	<b>851 314</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 045	8 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 045</b>	<b>8 363</b>
Annen finanskostnad		64	953
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64</b>	<b>953</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 981</b>	<b>7 410</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 004	858 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>



Organisasjonsnr: 992 740 485  
HOFFSELVA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		392 419	662 546
Sum varige driftsmidler		392 419	662 546

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		392 419	662 546
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		221 477	3 083
Sum fordringer		221 477	3 083

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 605 207	1 442 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 605 207	1 442 535

Sum omløpsmidler		1 826 684	1 445 618
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 219 103</b>	<b>2 108 163</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 031 413	1 926 410



Sum opptjent egenkapital	2 031 413	1 926 410
Sum egenkapital	2 031 413	1 926 410
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	92 578	150 506
Skyldige offentlige avgifter	634	
Annen kortsiktig gjeld	94 477	31 247
Sum kortsiktig gjeld	187 689	181 753
Sum gjeld	187 689	181 753
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 219 103</b>	<b>2 108 163</b>



Organisasjonsnr: 992 740 485  
HOFFSELVA 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

Hofsfelva Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 5633





## Velkommen til årsmøte i Hoffselva 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5633>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hoffselva Boligsameie**



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

Per Axel Ankre og Ellen Bjørndal er valgt

Sak 3

## 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. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Johan Wiklund

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aud Ragnhild Sandbeck

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Kvaale
- Per Reidar Jørgensen

Sak 6

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Per Axel Ankre



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Johan Wiklund	Hoffselvpromenaden 4	2021-2022
Styremedlem	Einar Fjeldalen	Hoffselvpromenaden 2	2021-2023
Styremedlem	Aud Ragnhild Sandbeck	Hoffselvpromenaden 4	2020-2022
Varamedlem	Ståle Botten	Krystallveien 15	2021-2022
Varamedlem	Per Reidar Jørgensen	Hoffselvpromenaden 4	2021-2022

### Valgkomiteen

Per Axel Ankre	Hoffselvpromenaden 4	2021-2022
----------------	----------------------	-----------

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

### Generelle opplysninger om Hoffselva Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Hoffselva Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992740485, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffselvpromenaden 2  
Hoffselvpromenaden 4

Gårds- og bruksnummer:3/639

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

Hoffselva 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 BDO AS.



## **STYRETS ARBEID i perioden 2021 - 2022**

### **Generelt**

Styret har som oppgaver å forvalte fellesområder og økonomi, inngå leverandørkontrakter, drive vedlikehold, behandle reklamasjoner og å engasjere seg i saker som har felles interesse for seksjonseiere i Hoffselva Boligsameie (HBS). Økonomiansvaret i HBS er tillagt styret og forretningsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Styrets sammensetning**

Styret har i perioden bestått av; styreleder Carl-Johan Wiklund, styremedlem Aud Ragnhild Sandbeck, styremedlem Einar Fjelddalen, varamedlem Ståle Botten og varamedlem Per Jørgensen. Styremedlem Einar Fjelddalen har vært sameiets representant i styret for Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og styreleder Carl-Johan Wiklund har vært sameiets representant i styret for Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

### **Styremøter – beboermøte - rundskriv**

Det er i perioden avholdt 6 digitale styremøter og ett digitalt regnskapsmøter med forretningsfører. I tillegg har det vært flere uformelle møter og befaringer. I juni og januar ble det utgitt informasjonsskriv til beboerne. På grunn av corona-restriksjoner er det ikke avholdt fysisk beboermøte.

### **Velferdstiltak**

På grunn av corona-restriksjoner er ingen av de tradisjonelle sosiale sammenkomstene for beboerne avholdt i denne perioden.

### **Inngåtte avtaler og kontrakter**

Styret har fulgt opp en rekke drifts- og vedlikeholdscontrakter for eiendommen. Dette er kontrakter som dekker tekniske installasjoner og vedlikehold som; renhold, nødløsanlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, heiser, gassanlegg, varme og sanitæranlegg, strøm og sprinkleranlegg. I januar 2022 inngikk styret ny kontrakt, for tre år, med Homenet for leveranse av bredbånd. Avtalen har en fleksibel TV-del som innebærer at den enkelte sameier, i tillegg til bredbånd, kan velge en TV-pakke fra Allente eller RiksTV. Kostnad knyttet til TV faktureres nå den enkelte beboer istedenfor å være en del av felleskostnad.

Avtaler for vaktmestertjenester, fjernvarme, statlige etater, søppelsuganlegg og vedlikehold av fellesarealer og grøntområder forvaltes av SDS.

### **Regulering av felleskostnader**

Det har ikke vært endringer i felleskostnader i perioden.

## Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold.

### Sirkulasjonspumper og styringssystem

I november 2021 ble det montert to nye sirkulasjonspumper for varmtvannssløyfen til radiatorne. Pumpene går vekselvis og det ble samtidig installert et nytt styringssystem med elektronisk fjernovervåking til vår VVS-leverandør Pentex AS.

### Heiser

Etter oppdatering av heisenes software har heisene fungert tilfredsstillende.

### Nødbelysning

Armaturene til nødlysene er utdaterte og vi er tvunget til å gå over til LED-belysning. For å kunne benytte LED-lys må det foretas en oppgradering av våre to nødlyssentraler. Lefdal, i samarbeid med Schneider Electric, er gitt i oppdrag å gi tilbud på oppgradering av nødlyssentralene og nødlysanlegget.

### Magnetlåser

For å bedre sikkerheten og hindre uønsket adkomst til bygningen, er det montert magnetlåser på begge ytterdørene. Magneten hindrer døren i å åpne, selv om låsen brytes opp.

## Annet av interesse for beboerne

### Vedlikeholdsplan

Alle tiltak er gjennomført iht vedlikeholdsplanen.

### Gasspeiser

Det ble foretatt service på gasspeisene i november. Det ble registrert noen avvik mt gasslekkasje i utvendig kobling. Koblingene vil bli skiftet ut på sameiets bekostning iht gasanleggets ansvarsfordeling.

### HMS

I oktober foretok styret egenkontroll av fellesområdene. Det ble funnet kun et par mindre avvik.

### Sykelboden

Det synes som om en del sykler ikke er i bruk. For å gi plass til sykler som brukes regelmessig har styret foretatt en opprydding i sykkelboden. Dersom du ikke finner din sykkel i boden, kontakt styret.

## Planlagt vedlikehold

Gasspeis Det er planlagt service og vedlikehold av gasspeiser høsten 2022.

Boning Det er planlagt boning av alle gulv og trapper i fellesarealene.



## 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 2 970 563.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 870 541.

Dette er lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 105 004 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **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 1 638 995.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### 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 noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### Forsikring

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

### 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hoffselva Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hoffselva Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0EHB6-K110H-UUW5Q-4LPHB-KW5OA-ITHT8



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-11 09:19:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0EHB6-K110H-UUW5Q-4LP4B-KW5OA-ITH78

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).

Vedlegg 1

### 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>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 970 048	2 853 684	2 970 000	2 778 000
Andre inntekter	3	515	1 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 970 563</b>	<b>2 854 884</b>	<b>2 970 000</b>	<b>2 778 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 689	-9 631	-12 960	-12 960
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 950	-9 616	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 605	-112 403	-116 000	-119 500
Konsulenthonorar	7	-4 470	-2 719	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-437 102	-611 720	-330 000	-270 000
Forsikringer		-93 917	-87 052	-95 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-242 948	-258 408	-223 000	-260 000
Kostnader sameie	10	-1 083 265	135 139	-1 400 000	-900 000
Energi/fyring	11	-285 097	-438 369	-120 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 363	-379 650	-393 000	-150 500
Andre driftskostnader	12	-136 135	-139 143	-149 500	-149 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 870 541</b>	<b>-2 003 570</b>	<b>-2 959 460</b>	<b>-2 227 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>100 022</b>	<b>851 314</b>	<b>10 540</b>	<b>550 540</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	5 045	8 363	0	0
Finanskostnader	14	-64	-953	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 981</b>	<b>7 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>105 004</b>	<b>858 724</b>	<b>10 540</b>	<b>550 540</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		105 004	858 724		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	392 419	662 546
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>392 419</b>	<b>662 546</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 471	3 083
Forskuddsbetalte kostnader		12 582	0
Andre kortsiktige fordringer	15	205 424	0
Driftskonto OBOS-banken		161 573	203 644
Sparekonto OBOS-banken		494 069	493 001
Sparekonto OBOS-banken II		949 564	745 889
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 826 684</b>	<b>1 445 618</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 219 103</b>	<b>2 108 163</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 031 413	1 926 410
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 031 413</b>	<b>1 926 410</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 031	31 247
Leverandørgjeld		92 578	150 506
Skyldige offentlige avgifter	16	634	0
Annen kortsiktig gjeld	17	68 446	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>187 689</b>	<b>181 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 219 103</b>	<b>2 108 163</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	4 203 515	2 175 500

Oslo, 09.03.2022

Styret i Hoffselva Boligsameie

Carl Johan Wiklund/s/

Einar Fjelddalen/s/

Aud Ragnhild Sandbeck/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 056 284
Oppvarming	532 740
TV/bredbånd	381 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 970 048</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Salg av nøkler	480
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>515</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 689
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 689</b>

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 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 175, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 950.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 470
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 470</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 394
Drift/vedlikehold VVS	-2 664
Drift/vedlikehold elektro	-18 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 466
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-268 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 161
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-437 102</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-242 948
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-242 948</b>

**NOTE: 10****KOSTNADER SAMEIE**

Sjølyststranda Drift		
Felleskostnader 2021	-787 272	
Avregning 2021	-181 905	
		-969 177
Sjølyststranda Garasjesameie		
Felleskostnader 2021	-25 584	
Avregning 2021	-88 504	
		-114 088
<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>		<b>-1 083 265</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-168 011	
Fjernvarme	-117 086	
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>		<b>-285 097</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-128 133	
Andre fremmede tjenester	-150	
Kontor- og datarekvisita	-889	
Trykksaker	-1 123	
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 175	
Porto	-1 416	
Bankgebyr	-3 249	
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-136 135</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 743	
Andre renteinntekter	302	
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>		<b>5 045</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-44	
Andre rentekostnader	-20	
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-64</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning fjernvarme 2020 og 1.ste halvår 2021	205 424
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>205 424</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-634
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-634</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning fjernvarme 3.kv 2021	-63 946
Avsatt styrehonorar	-4 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-68 446</b>

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,13 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 2 791 642.

Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SDS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

Selskapet eier 12,46% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS og utgjør kr 1 411 873.

Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SGS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap



## 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

SDS forvalter felles vaktmesteravtale for hele Sjølyststranda. Vaktmesteren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelsen.

### Renhold

Sameiet har avtale med RENE TRAPPER AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos OBOS. Styret tar imot bestilling på nøkkelbrikker. Styret foretar endringer på ringeklokken på ytterdøren og postkasseskilt kjøpes på Posten iht. mal i Trivselsreglene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1624288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.04.22

**Selskapsnummer:** 5633 **Selskapsnavn:** Hoffselva Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Per Axel Ankre og Ellen Bjørndal er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Carl Johan Wiklund

**Styremedlem** (1 skal velges)

Aud Ragnhild Sandbeck

**Varamedlem** (2 skal velges)

Kim Kvaale

Per Reidar Jørgensen

**Sak 6 Valgkomité**

**Valgkomité** (1 skal velges)

Per Axel Ankre

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.