



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 870 064
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 584 422	4 113 667
Sum inntekter		4 584 422	4 113 667
Kostnader			
Lønnskostnad		206 470	199 488
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 178	15 179
Annen driftskostnad		4 234 216	4 137 416
Sum kostnader		4 455 863	4 352 083
Driftsresultat		128 559	-238 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 314	1 292
Sum finansinntekter		5 314	1 292
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 314	1 292
Ordinært resultat før skattekostnad		133 873	-237 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 873	-237 123
Årsresultat		133 873	-237 123
Totalresultat		133 873	-237 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 873	-237 123
Sum overføringer og disponeringer		133 873	-237 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 650	27 827
Sum varige driftsmidler		12 650	27 827
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 650	27 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		210	510
Andre fordringer		170 992	138 619
Sum fordringer		171 202	139 129
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 206	728 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 206	728 110
Sum omløpsmidler		1 230 407	867 239
SUM EIENDELER		1 243 057	895 067

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		651 206	517 333
Sum opptjent egenkapital		651 206	517 333
Sum egenkapital		651 206	517 333
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		522 447	7 295
Annen kortsiktig gjeld		69 404	370 439
Sum kortsiktig gjeld		591 851	377 734
Sum gjeld		591 851	377 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 057	895 067



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463987

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 870 064
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 584 422	4 113 667
Sum inntekter		4 584 422	4 113 667
Kostnader			
Lønnskostnad		206 470	199 488
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 178	15 179
Annen driftskostnad		4 234 216	4 137 416
Sum kostnader		4 455 863	4 352 083
Driftsresultat		128 559	-238 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 314	1 292
Sum finansinntekter		5 314	1 292
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 314	1 292
Ordinært resultat før skattekostnad		133 873	-237 123
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 873	-237 123
Årsresultat		133 873	-237 123
Totalresultat		133 873	-237 123
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 873	-237 123
Sum overføringer og disponeringer		133 873	-237 123



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		12 650	27 827
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		12 650	27 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		210	510
Andre fordringer			
		170 992	138 619
Sum fordringer		171 202	139 129
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 059 206	728 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 059 206	728 110
Sum omløpsmidler		1 230 407	867 239
SUM EIENDELER		1 243 057	895 067
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	651 206	517 333
Sum opptjent egenkapital	651 206	517 333
Sum egenkapital	651 206	517 333
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	522 447	7 295
Annen kortsiktig gjeld	69 404	370 439
Sum kortsiktig gjeld	591 851	377 734
Sum gjeld	591 851	377 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 243 057	895 067



Organisasjonsnr: 988 870 064
HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5636 Hoffsparken Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Hoffsparken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 25.05.2023 kl. 18:30 i Laboratoriet Skøyen i Harbitzalleén 3.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Hoffsparken 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 Hoffsparken Boligsameie
avholdes torsdag 25.05.2023 kl. 18:30 i Laboratoriet Skøyen i Harbitzalleén 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 2022**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Fjerne punkt 12 i vedtektene, som omhandler styrets anledning til opptak av lån. Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Oslo, 3.05.2023
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Jens Lohne Eftang Hege Halseth Bang Sara Lie Bogen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Lohne Eftang	Hoffsveien 6 A
Styremedlem	Hege Halseth Bang	Hoffsveien 12 A
Styremedlem	Sara Lie Bogen	Hoffsveien 12 A
Varamedlem	Ida Amalie Jenssen	Hoffsveien 6 A

Valgkomiteen

Kamilla Krogshus	Hoffsveien 6 A
Bentine Lassen	Hoffsveien 12 A

Kontaktinformasjon

Styret

Kontakt styret via Hoffsparken Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/hoffsparken>, eller via e-post styret.hoffsparken@gmail.com.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/hoffsparken>. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hoffsparken Boligsameie

Sameiet består av 101 seksjoner.

Hoffsparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988870064, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 203

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

Hoffsparken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Kommunikasjon

Styremøter

Styret har avholdt månedlige styremøter. I tillegg har det vært avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte. Oppfølging av vedlikehold, økonomi og bomiljø er viktige temaer på styremøtene.

Årsmøte

Årsmøte ble avholdt 24. mai 2022 på «Laboratoriet» i Harbitzalléen 3.

Meldinger om natterstøy

Styret har en håndfull ganger blitt gjort oppmerksom på støy i tidsrommet der det skal være ro i sameiet. Vekter fra Securitas har blitt tilkalt av beboere i flere tilfeller.

Sammenlignet med 2021 har det så vidt styret bekjent vært langt færre tilfeller av uakseptabel støy.

Informasjonskanaler

Vibbo (vibbo.no/hoffsparken) er Hoffsparken Boligsameies primære kommunikasjonskanal for styret, eiere og beboere. De aller fleste eiere og beboere benytter plattformen og kun et fåtall har reservert seg mot digital kommunikasjon med styret og forretningsfører (OBOS).

I april ble det tilrettelagt i Vibbo for at beboere kan reservere salongene på takterrassene via en kalenderfunksjon. (Se temaet «Takterrasser».)

Sameiet har en gruppe på Facebook (Hoffsparken Boligsameie) som benyttes av beboere.

Økonomi

Styret forvalter sameiets økonomi sammen med OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiet har forretningsfører og regnskapsfører fra OBOS og revisor fra PWC.

Styrets oppgaver innebærer behandling av fakturaer, månedlig resultatoppfølging, budsjettvurdering, kostnadsprioritering og reforhandling av avtaler.

Fra mars 2022 ble laderne på gjesteparkeringsplassene stengt med bakgrunn i høyere strømpriser. Styret har ikke mottatt negative tilbakemeldinger på dette.

Pris for lading på el-bil laderne i garasjen fastsettes av styret. Praksis siden september 2022 har vært månedlig oppfølging av prisen og justering i henhold til strømpris foregående måned.

Det ble foretatt en ekstraordinær økning av felleskostnadene fra 1. mai 2022 med bakgrunn i vedvarende høye priser på energi. Se <https://vibbo.no/hoffsparken/nyheter/2022-3-2-okning-i-felleskostnadene-fra-1-mai-2022> for detaljer rundt dette.

HMS

Styret har en viktig oppgave i å sikre helse, miljø og sikkerhet i Hoffsparken. Det ble i 2022 gjennomført rutinemessig vernerunde med inspeksjon av fellesarealer.

BESKYTTET



Brannanlegg

Årlig service og kontroll av brannvarslingsanlegget med klokketest ble utført i januar 2022 (og februar 2023).

Natt til 7. september 2022 gikk brannalarmen i Hoffsparken. Alarmen ble ikke utløst av brann, men av at noen hadde tømt et pulverapparat i kjelleren i nr. 12. Støvet fra pulveret får brannvarslerne til å løse ut.

Hendelsen ble politianmeldt som hærverk. Pulveret fra apparatet er vanskelig å vaske bort og er skadelig for elektronikk. Kostnader til vask, reparasjon av elektronikk i heis og brannanlegg dekkes av sameiets forsikring.

Fjernvarme

Som et tiltak for å spare energi og kostnader til fyring ble fjernvarmen i 2022 slått av i sommermånedene (juni-august). Styret mottok ingen negative tilbakemeldinger på dette.

Vedlikehold

Boligmassen og fellesområdene har behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold. Sameiet har serviceavtaler med leverandører for de fleste systemer og anlegg (slik som heis, ventilasjon i garasjen, garasjeport, brannanlegg, VVS, elektro), og faste leverandører for de fleste områder (slik som vaktmester). Praksis er at løpende vedlikehold utføres fortløpende i samarbeid med disse partnerne.

Når det gjelder større vedlikeholdsarbeid ligger en vedlikeholdsplan utarbeidet for sameiet av OPAK i 2017 til grunn. Vedlikeholdsplanen suppleres med ytterligere tiltak etter hvert som disse oppdages.

Kompensasjon fra Fortum Oslo Varme AS etter utbedring av sluk på gjesteparkering
Tilbake i 2021 ble problemer med overvann på gjesteparkeringen utbedret. Årsaken var brudd i et drenerør som oppstod da Fortum Oslo Varme AS la fjernvarmerør til Hoffsvveien 10 i 2015/2016.

I mars 2022 mottok Hoffsparken Boligsameie kr 100 226,- i erstatning fra Fortum Oslo Varme AS, som dekker brorparten av sameiets kostnader til feilsøking og utbedring.

Garasje

OBOS Prosjekt AS har sammen med Norconsult utarbeidet en tilstandsrapport av bærende konstruksjoner i garasjen. Det er behov for omfattende vedlikehold av gulv, vegger og bæresøyler i løpet av få år. Dette for å unngå langt større kostnader til reparasjoner senere.

Aktuelle tiltak er mekanisk reparasjon av synlige skader, installasjon av anlegg for katodisk beskyttelse, og etablering av beskyttende membran på gulvdekket.

Videre har OBOS Prosjekt AS sammen med Ødegaard & Lund AS prosjektert nødvendig vedlikehold i detalj. Tre entreprenører ble invitert i anbudsrunde januar 2023.

Se for øvrig Planlagt større vedlikehold under.

Styret har samlet informasjon om rehabiliteringsprosjektet på Vibbo. Aktuelle tilstandsrapporter er også tilgjengelige her. Lenke til temaet på Vibbo:
<https://vibbo.no/hoffsparken/tema/rehabilitering-i-garasjen>



Takterrasser

Ødelagte terrassebord er skiftet og terrassene ble beiset i juni 2022. Håndløperne på rekkverkene ble beiset i juni 2022.

Svalganger

Håndløperne på rekkverkene ble beiset i juni 2022.

VVS

Årskontroller utført i februar 2022 (og i februar 2023). Det har ikke vært nevneverdige problemer med sameiets VVS-anlegg i 2022.

Dugnader

Det ble avholdt dugnader vår og høst 2022. Dugnadene ble gjennomført med oppgavebeskrivelser på sjau.no, som kan utføres når det passer deltakerne. Det ble også satt opp tidspunkt for felles oppmøte med servering av pizza, sjokolade og mineralvann til de oppmøtte.

Som året før ble konseptet iSekk benyttet framfor container. Dette på grunn av lavere kostnader og erfaringer med misbruk og påfølgende bøter.

Skadedyr

Etter meldinger fra beboere om skjeggkre i Hoffsvæien 6 og Hoffsvæien 8 ble det lagt ut åte mot skjeggkre i disse byggene hhv 11. og 4. mai 2022. (Tilsvarende behandling ble gjennomført i Hoffsvæien 12 21. april 2023.) Denne behandlingen dekkes av sameiets forsikring.

Planlagt større vedlikehold

Garasje

Det planlegges omfattende rehabilitering av bærende betongkonstruksjoner i garasjen med oppstart i månedsskiftet oktober/november 2023.

Arbeidene er prosjektert av OBOS Prosjekt AS sammen med Ødegaard & Lund AS.

Consolvo AS er valgt som entreprenør i konkurranse med to andre firmaer. Prosjektet har en budsjettert kostnadsramme på 13 040 000,- (inkludert mva.). Dette beløpet tar høyde for entreprenørens arbeid, prosjektledelse, samt en buffer for eventuelle kostnadsoverskridelser.

Prosjektet planlegges finansiert gjennom låneopptak. Renter og avdrag på lånet må betjenes gjennom en økning i felleskostnadene fordelt etter eierbrøk.

Entreprenøren har estimert varigheten på prosjektet til 120 arbeidsdager.

Skadene i betongen er forårsaket av veisalt som kommer inn med biler i vinterhalvåret. Saltet trenger inn til armeringsjern i betongen slik at dette korroderer. Dette svekker konstruksjonen over tid.

Behovet for rehabilitering er dokumentert i tilstandsrapporter utarbeidet av Invator AS (2021), OBOS Prosjekt AS (2022) og Norconsult (2022). Rapportene er tilgjengelige via sameiets sider på Vibbo.

Det er behov for mekanisk reparasjon av synlige skader, etablering av anlegg for katodisk beskyttelse for å hindre videre korrosjon av armeringsjern, og etablering av beskyttende

BESKYTTET



membran på gulvdekket og opp langs vegger og søyler for å hindre ny inntrengning av saltholdig vann.

Styret har samlet all informasjon og rapporter knyttet til rehabiliteringsprosjektet på Vibbo. Her vil det også legges ut praktisk informasjon fremover, for eksempel knyttet til alternative parkeringsmuligheter og tilgang til boder. Lenke til temaet på Vibbo: <https://vibbo.no/hoffsparken/tema/rehabilitering-i-garasjen>

Ytre bygningsmasse

Enkelte ytterdører (mot svalgangene) er slitt i overflaten og planlegges malt våren/sommeren 2023. Det er stor forskjell i slitasje på dørenes overflate avhengig av eksponering mot vær og vind.

Ventilasjonshusene på tak av nr. 8 og nr. 12 planlegges beiset i 2023.

Benker/bord av tre planlegges beiset i 2023.

Bord på takterrassene skiftes og beises ved behov.

Balkonger

Styret planlegger å bestille tilstandsrapport for balkonger. Samtidig fortsetter seksjonseiere sin løpende kontroll av tilstand. Reparasjoner gjøres der det er nødvendig.

Branndetektorer

Detektorene i leilighetene og fellesområdene begynner å bli gamle og må etter hvert skiftes ut. Styret har bedt om tilbud på nye detektorer fra leverandør.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er avvik under regnskapskonto andre driftskostnader, vaktmester for arbeider utover ordinær avtale. Dette er diverse beisninger av takterrasser, utskifting av skadet terrassebord og beisning av rekkverk i alle svalganger og to terrasser.

Det er avvik under regnskapskonto andre inntekter. Dette skyldes refusjon fra Fortum Oslo Varme AS av tidligere kostander i forbindelse med reparasjon av tett nedløp på gjesteparkeringen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

BESKYTTET

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 638 556, som anses tilstrekkelig ved inngang til et ordinært driftsår.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten for drift og vedlikehold er det beregnet kr 456000 til større vedlikehold basert på behov fra tidligere år. Beløpet inkluderer også planlagt vedlikehold av ytre bygningsmasse og prosjektkostnader knyttet til rehabilitering i garasjen. Kostnader knyttet til gjennomføring av rehabiliteringen i garasjen er ikke hensyntatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffsparken 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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av kategori felleskostnader av generelle felleskostnader fra 01.01.2023. I tillegg er kategori kabel-tv økt med 5,3 % fra 01.01 og ytterligere med 6 % fra om med 01.05.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Hoffsparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

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

Oslo, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HOFFSPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 870 064, KUNDENR. 5636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 441 630	4 075 914	4 429 000	4 783 000
Andre inntekter	3	142 792	37 753	30 000	36 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 584 422	4 113 667	4 459 000	4 819 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 515	-24 652	-24 652	-26 000
Styrehonorar	5	-180 955	-174 836	-180 955	-190 000
Avskrivninger	13	-15 178	-15 179	-15 179	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-6 875	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-163 715	-159 098	-164 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-21 244	-8 803	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-740 293	-709 469	-829 000	-930 600
Forsikringer		-166 130	-152 921	-166 000	-183 000
Kommunale avgifter	9	-523 895	-574 735	-580 000	-657 500
Energi/fyring	10	-1 488 380	-1 515 517	-1 515 518	-1 513 000
TV-anlegg/bredbånd		-515 924	-485 595	-500 652	-559 352
Andre driftskostnader	11	-605 134	-524 403	-486 084	-522 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 455 863	-4 352 083	-4 473 040	-4 779 472
DRIFTSRESULTAT		128 559	-238 415	-14 040	39 528
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 314	1 292	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 314	1 292	0	0
ÅRSRESULTAT		133 873	-237 123	-14 040	39 528
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-237 123		
Til opptjent egenkapital		133 873	0		

BESKYTTET



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	12 650	27 827
SUM ANLEGGSMIDLER		12 650	27 827
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 221	13 456
Kundefordringer		210	510
Forskuddsbetalte kostnader		142 771	125 163
Driftskonto OBOS-banken		108 142	297 985
Sparekonto OBOS-banken		951 064	430 125
SUM OMLØPSMIDLER		1 230 407	867 239
SUM EIENDELER		1 243 057	895 067
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		651 206	517 333
SUM EGENKAPITAL		651 206	517 333
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 362	52 770
Leverandørgjeld		522 447	7 295
Garasjeregnskap	14	140	0
Annen kortsiktig gjeld	15	-98	317 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		591 851	377 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 057	895 067
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3.05.2023
Styret i Hoffsparken Boligsameie

Jens Lohne Eftang /s/

Hege Halseth Bang /s/

Sara Lie Bogen /s/

BESKYTTET

**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	3 747 500
Kabel-tv	510 050
Garasje	125 580
Dugnadskostnader	60 600
P-plass moped	1 500
Refusjon dugnad	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 441 630

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	280
Parkeringsleie, viderefakturert	280
Regnskapskorrigeringer	35
Innbetalt	100 226
Lader	36 261
Nettinnbetalinger	3 010
Utleie	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	142 792

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-25 515
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 515

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 955.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-8 790
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 455
SUM KONSULENTHONORAR	-21 244

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk	-16 075
Prosjektledelse	-114 985
Hovedentreprenør I, Ødegård og Lund	-136 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-267 310
Drift/vedlikehold bygninger	-151 704
Drift/vedlikehold VVS	-60 313
Drift/vedlikehold elektro	-31 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 466
Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 191
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 533
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 413
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 644
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-740 293

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-274 876
-----------------------	----------

BESKYTTET



Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-523 895

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-202 859
Fjernvarme	-1 285 521
SUM ENERGI / FYRING	-1 488 380

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-260 457
Vakthold	-70 078
Renhold ved firmaer	-158 458
Snørydding	-103 575
Andre fremmede tjenester	-2 827
Trykksaker	-620
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 700
Porto	-240
Bank	-4 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-605 134

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 392
SUM FINANSINTEKTER	5 314

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Kostpris	106 250
Avskrevet tidligere	-78 423
Avskrevet i år	-15 178
	12 650
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 650

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 178
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**GARASJEREGNSKAP**

Leie	-140
SUM GARASJEREGNSKAP	-140

BESKYTTET



17

Hoffsparken Boligsameie

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
Gebyrer	210
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	98

BESKYTTET

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Fjerne punkt 12 i vedtektene, som omhandler styrets anledning til opptak av lån.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Punkt 12 i vedtektene lyder: *12 Opptak av lån Styret kan oppta ett lån for å sikre opprettholdelse av eiendommens verdi. Fullmakten er begrenset oppad til maksimalt kr 4 millioner, med løpetid på 2 år. For større låneopptak knyttet til forhold som går ut over alminnelig drift og vedlikehold, skal årsmøtets samtykke innhentes. Samtykke må gis av minst 2/3 av de avgitte stemmer.*

Punktet begrenser styrets handlingsrom til gjennomføring av nødvendig vedlikehold, ettersom styret må gå veien om årsmøtet for å ta opp lån. Alternativet til låneopptak er å hente inn kapital fra eierne, som er en treg og langt mer usikker prosess.

Det er styrets plikt å sørge for *vedlikehold og drift av eiendommen*, jf. eierseksjonsloven § 57. Punktet medfører dermed at styret kan komme i en skvis: ved ikke å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsarbeider, kan styret komme i styreansvar og risikerer erstatningsansvar. Det kan ikke utelukkes at en slik arbeidsform på lengre sikt kan medføre utfordringer i rekrutteringen til styret.

Punktet medfører også et problem for sameiet mer generelt, da prekært vedlikehold kan måtte finansieres ved kapitalinnhenting fra eierne, og måtte utsettes i påvente av eventuelt kapitalinskudd fra tvangssalg dersom eiere ikke betaler.

Det bemerkes at eierseksjonsloven § 50 (flertallskrav for særlige bomiljøtiltak) uansett begrenser styrets handlingsrom for tiltak som går ut over vanlig forvaltning og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne (for eksempel tiltak som forskjønner fellesområdene).

Forslag til vedtak: punkt 12 fjernes fra vedtektene.

Subsidiært forslag til vedtak: punkt 12 endres til *For større låneopptak knyttet til forhold som går ut over vanlig forvaltning skal årsmøtets samtykke innhentes. Samtykke må gis av minst 2/3 av de avgitte stemmer.*

Styrets innstilling: punkt 12 fjernes fra vedtektene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: ...Jens Lohne Eftang..... Adresse Hoffsvæien 6A
E-postadresse jleftang@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: ...Sara Lie Bogen..... Adresse Hoffsvæien 12A
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ...Hege Halseth Bang..... Adresse Hoffsvæien 12A
E-postadresse halseth72@hotmail.com
Navn: ...Rune Cornelius Nergård..... Adresse Hoffsvæien 8D
E-postadresse rune.cornelius@gmail.com
Navn: ...Raymond Vindenes..... Adresse Hoffsvæien 8A
E-postadresse raymond_vindenes@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:Ida Amalie Jenssen Adresse Hoffsvæien 6A
E-postadresse ida.a.jenssen@gmail.com
2. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....

Dato.....18.4.23..... I valgkomiteen for Hoffsparken Boligsameie

Kamilla Krogshus
Bentine Lassen

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Hoffsparken Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med 1HH, 1 Hjelpende Hånd. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for eventuelle tjenester vedkommende måtte bestille selv.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret hos Tryg med polisenummer 6590544

Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

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

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

Energimerking

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

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS.



BESKYTTET



5636 Hoffsparken Boligsameie

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:

.....
.....

BESKYTTET



23

Hoffsparken Boligsameie

(Eierens underskrift)

(Dato)

BESKYTTET



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.

BESKYTTET