



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 681 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 812	1 504 812
Sum inntekter		1 504 812	1 504 812
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	211 085
Annen driftskostnad		1 418 193	976 742
Sum kostnader		1 526 588	1 187 827
Driftsresultat		-21 776	316 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 297	1 027
Sum finansinntekter		6 297	1 027
Annen finanskostnad		74 041	62 002
Sum finanskostnader		74 041	62 002
Netto finans		-67 744	-60 975
Ordinært resultat før skattekostnad		-89 520	256 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		-89 520	256 010
Årsresultat		-89 520	256 010
Totalresultat		-89 520	256 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 520	256 010
Sum overføringer og disponeringer		-89 520	256 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		139 784	22 545
Sum fordringer		139 784	22 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		980 903	894 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		980 903	894 942
Sum omløpsmidler		1 120 687	917 486
SUM EIENDELER		1 120 687	917 486

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 002 482	912 962
Sum opptjent egenkapital		-1 002 482	-912 962
Sum egenkapital		-1 002 482	-912 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 513 015	1 672 997
Sum annen langsiktig gjeld		1 513 015	1 672 997
Sum langsiktig gjeld		1 513 015	1 672 997
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		493	339
Leverandørgjeld		455 626	7 897
Skyldige offentlige avgifter		16 215	16 215
Annen kortsiktig gjeld		137 820	133 000
Sum kortsiktig gjeld		610 154	157 451
Sum gjeld		2 123 169	1 830 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 120 687	917 486



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466755

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 681 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 504 812	1 504 812
Sum inntekter		1 504 812	1 504 812
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	211 085
Annen driftskostnad		1 418 193	976 742
Sum kostnader		1 526 588	1 187 827
Driftsresultat		-21 776	316 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 297	1 027
Sum finansinntekter		6 297	1 027
Annen finanskostnad		74 041	62 002
Sum finanskostnader		74 041	62 002
Netto finans		-67 744	-60 975
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-89 520	256 010
Årsresultat		-89 520	256 010
Totalresultat		-89 520	256 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 520	256 010
Sum overføringer og disponeringer		-89 520	256 010



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		139 784	22 545
Sum fordringer		139 784	22 545
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		980 903	894 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		980 903	894 942
Sum omløpsmidler		1 120 687	917 486
SUM EIENDELER		1 120 687	917 486
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 002 482	912 962
Sum opptjent egenkapital		-1 002 482	-912 962



Sum egenkapital	-1 002 482	-912 962
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 513 015	1 672 997
Sum annen langsiktig gjeld	1 513 015	1 672 997
Sum langsiktig gjeld	1 513 015	1 672 997
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	493	339
Leverandørgjeld	455 626	7 897
Skyldige offentlige avgifter	16 215	16 215
Annen kortsiktig gjeld	137 820	133 000
Sum kortsiktig gjeld	610 154	157 451
Sum gjeld	2 123 169	1 830 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 120 687	917 486



Organisasjonsnr: 975 681 122
SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42

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



Årsmøte 2023

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

22. mai 2023

Selskapsnummer: 7362





Velkommen til årsmøte i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

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:

22. mai 2023 kl. 18:00, Møtet holdes i Hoffsj.Løvenskiolds V 42, enten på parkeringsplassen eller i garasjen. .

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av vedtekter
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat på kr 89 521,- overføres til egenkapital

Vedlegg

1. S. 7362 - Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 Sameie.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000,-.

Sak 4

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er etablert el-billading i parkeringskjelleren. Det er kun tillatt å installere ladebokser etter godkjenning fra styret. Disse skal være levert av Sameiets leverandør. Faktisk forbruk av strøm knyttet til el-billading skal dekkes av den enkelte bruker.

Forslag til vedtak

Det er etablert el-billading i parkeringskjelleren. Det er kun tillatt å installere ladebokser etter godkjenning fra styret. Disse skal være levert av Sameiets leverandør. Faktisk forbruk av strøm knyttet til el-billading skal dekkes av den enkelte bruker.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøte skal kandidater til følgende verv velges:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år
- Valg av valgkomite for 1 år

Som styremedlemmer for 2 år er foreslått:

- Thomas Tønseth
- Linda Hansen

Som varamedlem for 1 år er foreslått:

- Daniel Pandher

Som valgkomite for 1 år er foreslått:



- Iben C Kragseth Mohn
- Flemming Steen Nielsen

Forslag til vedtak

Styremedlemmer velges på årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Burkeland	Postboks 1975 Vika
Styremedlem	Iben C Kragseth Mohn	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C
Styremedlem	Flemming Steen Nielsen	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 E
Styremedlem	Eirik Thune	Hoffsj.Løvenskiolds V 42 C
Varamedlem	Terje Opsahl	Hoffsjef Løvenskiolds V42A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: hoffsjeflovenskioldsvei42@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Sameiet består av 30 seksjoner.

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975681122, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 218

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

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 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 EY.





Styrets arbeid

Styret avholder styremøter ca. hver 6. uke. I perioden har det vært avholdt 9 styremøter. I tillegg har styret dialog mellom styremøtene. Herunder slik at saker blir håndtert så effektivt som mulig.

I dette året har det vært gjennomført betydelige arbeider i Sameiet, i regi av styret.

Sameiet har gjennomført det vedtatte elbillading-prosjektet i garasjekjelleren. Dette har vært et omfattende prosjekt som nå er fullført. Styret har inngått avtaler, fulgt opp leverandørene, deltatt på møter, organisert søknader om offentlige refusjoner, organisert forholdet til infrastrukturleverandøren, systematisert tilgang for montering, gjennomført testing m.v. Det noteres som svært gledelig at de seksjonseierne som ønsker slik lading, nå kan lade bilen i garasjen. I tillegg mener vi at den økonomiske styringen av prosjektet har vært meget god.

I tillegg har Sameiet byttet ut lysarmaturene i garasjekjelleren, slik at disse nå er energieffektive og sensorstyrte.

Videre har Sameiet oppgradert røykvarslerne i garasjeanlegget.

Sameiet har også reforhandlet avtalen om tv/bredbånd, slik at denne har blitt forbedret. Likeledes har styret arbeidet med å forbedre forsikringsavtalen.

Styret har også gjennomført og organisert en rekke mindre prosjekter i Sameiet.

I tillegg har styret foretatt jevnlig kontroll og besiktigelse av bygningsmassen.

Det har vært foretatt kontroll av brannsikkerheten i Sameiet av Norsk Brannvern.

Videre har styret oppdatert vedlikeholdsplanen for bygningsmassen. Denne vedlikeholdsplanen er den vi i utgangspunktet følger mht. løpende vedlikehold.

Styret har videre tett oppfølging av Sameiets økonomi og likviditet. Økonomien vurderes til å være god.

Det har videre vært avholdt dugnad.

Styret har videre arbeidet med å følge opp leverandøren av snøbrøyting. Styret har ment at tjenesten ikke har vært levert i samsvar med avtalen. I så måte har det vært foretatt omfattende arbeid med reklamasjoner, møter m.v. Det har nå blitt besluttet å bytte leverandør. I forbindelse med avslutningen av samarbeidet med den eksisterende leverandøren har Sameiet både krevd og fått innvilget en betydelig refusjon.

Enn videre har styret håndtert de løpende henvendelsene fra både seksjonseierne og eksterne parter. I tillegg har styret sendt ut en rekke skriv til seksjonseierne om ulike tema.





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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 504 812,- .

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 526 589,-.

Resultat

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

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 679 373,-.





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

Det planlegges ikke ekstraordinære, store vedlikeholdsprosjekter i kommende periode.

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 Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42.

Lån

Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

7168UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42 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 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 9. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NW707-774E1-JWHYD-BILCO-IT6NW-32075



SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 504 812	1 504 812	1 505 000	1 556 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 504 812	1 504 812	1 505 000	1 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-26 085	-13 395	-13 000
Styrehonorar	4	-95 000	-185 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-5 944	-6 050	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 403	-82 023	-86 200	-89 000
Konsulenthonorar	6	-45 475	-35 601	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-632 553	-233 685	-196 500	-185 000
Forsikringer		-117 278	-89 601	-107 100	-130 000
Kommunale avgifter	8	-205 588	-207 344	-206 809	-243 500
Energi/fyring		-45 205	-38 980	-40 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 868	-150 512	-150 000	-155 000
Andre driftskostnader	9	-133 880	-132 945	-221 250	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 526 589	-1 187 827	-1 163 254	-1 257 500
DRIFTSRESULTAT		-21 777	316 985	341 746	298 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 297	1 027	0	0
Finanskostnader	11	-74 041	-62 002	-60 000	-83 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 744	-60 975	-60 000	-83 000
ÅRSRESULTAT		-89 521	256 010	281 746	215 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		-89 521	256 010		





SAMEIET HOFFSJEF LØVENSKIOLDSVEI 42
ORG.NR. 975 681 122, KUNDENR. 7362

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 202	22 545
Andre kortsiktige fordringer	12	113 582	0
Driftskonto OBOS-banken		150 138	420 033
Sparekonto OBOS-banken		830 765	474 908
SUM OMLØPSMIDLER		1 120 687	917 486
SUM EIENDELER		1 120 687	917 486
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 002 482	-912 962
SUM EGENKAPITAL		-1 002 482	-912 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 513 015	1 672 997
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 513 015	1 672 997
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 820	18 000
Leverandørgjeld		455 626	7 897
Skyldige offentlige avgifter	15	16 215	16 215
Påløpte renter		493	339
Annen kortsiktig gjeld	16	115 000	115 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		610 154	157 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 120 687	917 486
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2023

Styret i Sameiet Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

Torstein Burkeland/s/

Iben C Kragseth Mohn/s/

Flemming Steen Nielsen/s/

Eirik Thune/s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 474 812
Garasje	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 504 812

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 95 000.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 944.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 106
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 244
Laderådgivning, Norsk elbilforening	-18 125
SUM KONSULENTHONORAR	-45 475

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mr Elektro AS, elbil infrastruktur og laderoboter	-409 200
Viderefakturing av laderoboter til seksjonseiere	113 582
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-295 618
Drift/vedlikehold bygninger	-199
Drift/vedlikehold VVS	-3 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-196 096
Kostnader dugnader	-4 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-632 553

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 957
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-103 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 588

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 434
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 210
Driftsmateriell	-1 034
Renhold ved firmaer	-4 262
Snørydding	-84 283
Andre fremmede tjenester	-502
Trykksaker	-1 008
Porto	-1 300
Bank- og kortgebyr	-2 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 880



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINNTEKTER	6 297

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 041
SUM FINANSKOSTNADER	-74 041

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering av laderoboter til seksjonseiere	113 582
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	113 582

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

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

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-2 022 779
Nedbetalt tidligere	349 782
Nedbetalt i år	159 982
	-1 513 015
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-1 513 015





NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Avsatt skyldig arbeidsgiveravgift -16 215

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -16 215

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar for 2020 og 2021 -115 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -115 000





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(med polisenummer 1286195. 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.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 7362 **Selskapsnavn:** Se.Hoffsjef Løvenskioldsvei 42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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