

Hoff Terrasse Sameie

ÅRSMØTE 2019

Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: Mandag, 29. april 2019 kl 18:00

Sted: Kantinen Holm Eiendom

FULLMAKTSBLANKETT FOR ÅRSMØTET

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater det.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.

-----**FULLMAKT**-----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie mandag, 29. april 2019.

Eierens navn i blokkbokstaver, underskrift og dato:

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

HOFF TERRASSE SAMEIE
INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2019

Årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie avholdes
mandag, 29. april 2019 kl. 18:00, kantinen Holm eiendom

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP 2018 OG BUDSJETT 2019

- A Årsregnskapet for 2018
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Orientering om budsjett for 2019

4. GODTGJØRELSE

- A Styret foreslår at styrets honorar settes til kr 270 000,-

5. FORSLAG

- A Forslag fra seksjonseier om reseksjonering av garasjeplasser, se vedlegg.
- B Forslag fra styret om at vedtektene § 2 endres, se vedlegg.
- C Forslag fra styret om salg av seksjon, se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av styreleder for 2 år
- B Valg av tre styremedlemmer for 2 år

7. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Oslo, 15. april 2019
I styret for Hoff Terrasse Sameie

Kristin Eid

Frank Tidemann
Petter Garaas

Hans Jørgen Insulan
Hans Inge Bjørnmyr

Forslag A – Reseksjonering av garasjeplasser som tilleggsdeler til seksjonene, fremmet av seksjonseier Frank Tidemann

Bakgrunn

Hoff Terrasse sameiets eiendom er seksjonert 3. oktober 1975, før første lov om eierseksjoner i 1983. Begrepene «tilleggsdel» og «midlertidige eneretter» ble først innført i 1997-loven. Fordelingen av garasjeplassene som følger av opprinnelig seksjoneringsbegjæring av 3. oktober 1975, er med dette ikke seksjonert som tilleggsdeler i kartverket iht. dagens ordning. Arealet er således definert som fellesareal.

Hvorvidt rettighetene på tross av dette er å regne som en rettighet tilnærmet likestilt med en tilleggsdel etter 97-loven, beror på en konkret fortolkning av seksjoneringsbegjæringen. Det følger av fordelingslisten hvilken garasjeplass som tilhører hvilken seksjon, og tegninger over plassenes beliggenhet følger begjæringen. Hensikten har vært å gi enkelte seksjonseiere en varig og eksklusiv bruksrett til garasjeplassene. Kartverket har fortolket tilsvarende retter fra før 97-loven å være varige og faste.

Rettighetshavernes rettigheter er med dette etter seksjoneringsbegjæringen av 75 i praksis, iht. kartverkets fortolkning, tilnærmet likestilt med tinglyste tilleggsdeler. Det er med dette ikke i utgangspunktet et behov for å tinglyse rettighetene som tilleggsdeler, men det kan være lurt for at rettighetene skal få en klar forankring.

Reseksjonering ved opprettelse av tilleggsdeler må behandles av årsmøtet og vedtas med 2/3-flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at garasjeplassene i sameiet tinglyses som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene som etter seksjoneringsbegjæringen er tildelt plassene.

Vedtaket forutsetter at de seksjonseiere som har garasjeplasser som utinglyste tilleggsdeler, gir sin tilslutning til reseksjonering og at de nevnte seksjoner skal dekke alle kostnader forbundet med reseksjoneringen.

Forslag B – Endring av vedtekts § 2, fremmet av styret

Forslag til vedtak

Forslag fra styret om at vedtektene § 2 annet avsnitt første setning endres fra:

«Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummererte boder og 44 nummererte og tildelte bil-opptillings-plass i garasjeanlegget samt balkonger tilliggende enkelte seksjoner.»

Til :

«Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod iht. opprinnelig seksjoneringsbegjæring av 3. oktober 1975, samt balkonger tilliggende den enkelte seksjon. Garasjeparkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene i reseksjonering av xxxx.»

Endringen av vedtektene inntas først når tilslutning er innhentet fra seksjonseierne ref. sak 5 A, og reseksjonering er gjennomført. Dato for reseksjonering fylles inn i vedtektene når dato er kjent.

Forslag C – Salg av seksjon 240, fremmet av styret

Bakgrunn

Styret har fått innhentet en tilstandsvurdering på seksjon 240, som har tidligere vært leid ut. Vurderingen viser at det vil være behov for en totalrenovering før videre utleie kan finne sted. En slik renovering vil innebære betydelige kostnader for sameiet, hvilket ikke vil kunne bli dekket ved leieinntekter. På bakgrunn av dette foreslår styret at seksjonen i stedet selges, enten som den er eller etter en renovering.

Forslag til vedtak

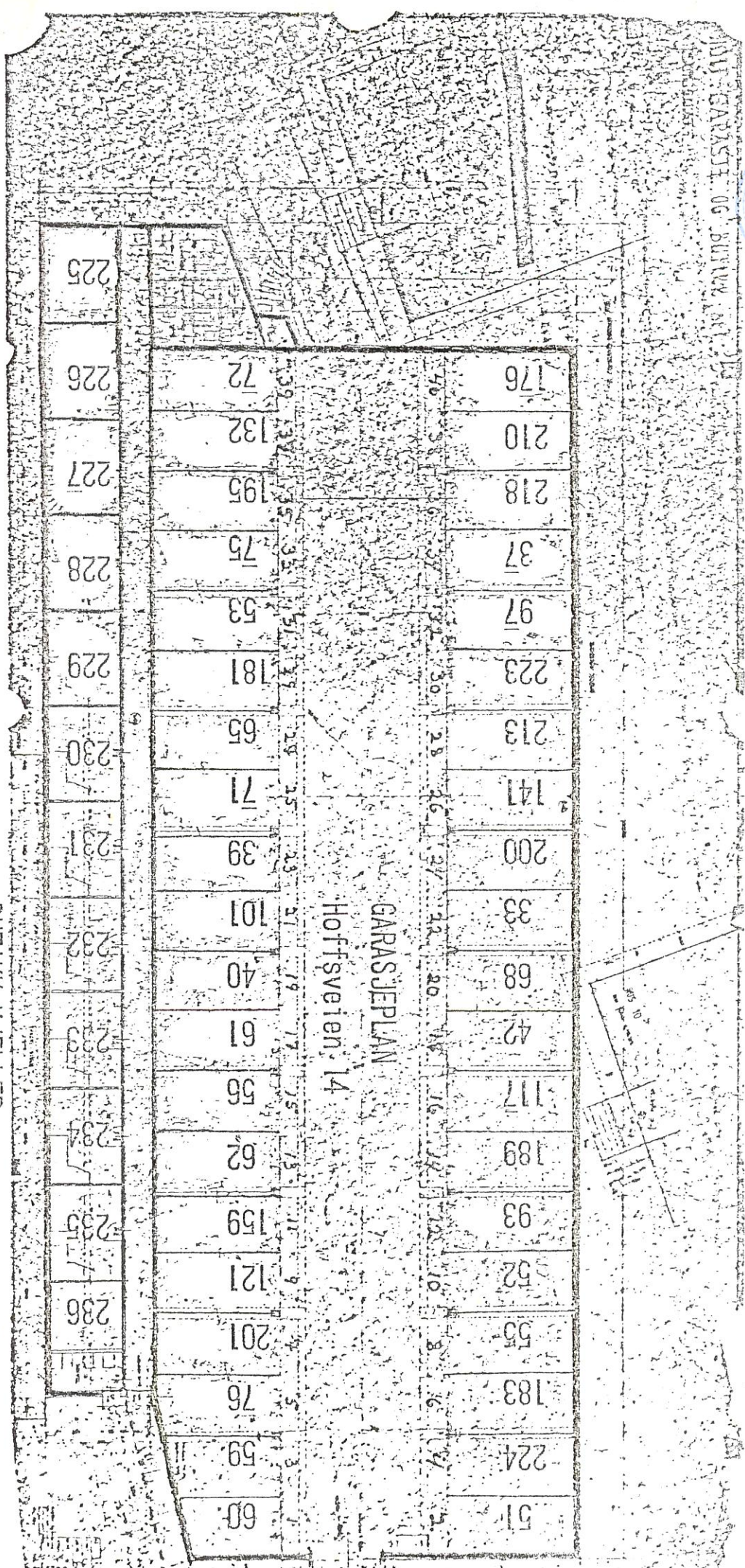
Styret får fullmakt av årsmøtet til å selge seksjon 240, eid av seksjonseierne i fellesskap. Styret får videre rett til å avgjøre hvilket tidspunkt det er mest hensiktsmessig å gjennomføre salget, samt gjøre endringer for å gjøre seksjonen mer attraktiv. Avslutningsvis fastsetter styret fordelingsbrøken på seksjon 240.



Gnr. 31 bnr. 75

Oslo 20/8-75
A/S (HOLF) TERRASSE

Handwritten signature: 7/8 Nord et west.



BUTIKK-KJELLER

HOFF TERRASSE SAMEIE

Styrets årsberetning for 2018

TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

- | | |
|----------------|-------------------|
| ▪ Styreleder: | Frank Tidemann |
| ▪ Styremedlem: | Jørgen Insulan |
| ▪ Styremedlem: | Kristin Eid |
| ▪ Styremedlem: | Hans Inge Bjormyr |
| ▪ Styremedlem | Petter Garaas |

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av revisjonsfirmaet Flattum & CO AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet Hoff Terrasse består av 221 boligseksjoner, 18 næringsseksjoner, samt én barnehage.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 31 og bruksnummer 175 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 871 526 672.

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø mer enn det som er vanlig for en bygård av denne type. Sameiet har ingen ansatte, og følgelig heller ikke noe krav til arbeidsmiljø.

STYRET

Kontakt med styret skal skje via kontaktskjema/epostadresse som finnes på sameiets hjemmeside, <https://www.hoffterrasse.no/kontakt-awplw>, eller ved sms. Styret vil innføre telefontid én gang i uken, iløpet av sommeren 2019. Det vil bli opprettet et styretelefonnummer som da skal benyttes. Styrets medlemmer skal ikke ringes på deres private telefonnumre.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Canal Digital som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

NØKKELBRIKKER & NØKLER

Nøkkelbrikker til ytterdørene kan bestilles på sameiets hjemmeside, <https://www.hoffterrasse.no/nettbutikk>. Nøkler til leilighetene må man ordne selv.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2018 – Samtlige rør i sirkulasjonssystemet knyttet til fjernvarme er utskiftet i hele sameiet.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenummer 77446354. Forsikringer er en fullverdifsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnaden ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse. Ved skade skal denne meldes til OBF på telefon 22 12 23 40.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2018 gjennomført overdragelser av 20 seksjoner.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet en rekke styresaker.

Her fylles ut det styret har hatt fokus på i perioden:

- Infrastruktur i sameiet, herunder rør i sirkulasjonssystemet
- Drenering i HT 14 og 16
- Rengjøring av soilrør og ventilasjonskanaler. Begge disse vedlikeholdstiltakene vil bli gjennomført våren 2019.
- Brannvarslingsanlegget – Igangsetting med utrykningsavtale med NOKAS og driftsavtale med Elotec
- Tilrettelagt enkelte inngangspartier for eldre og funksjonshemmede

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr. 11 059 945

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 11 078 507

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. -73 528

Underskuddet for 2018 foreslås fremføres som udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 14 995

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 985 385.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.

Oslo, 2019
Styret for Hoff Terrasse Sameie

Frank Tidemann
Styreleder

Jørgen Insulan
Styremedlem

Kristin Eid
Styremedlem

Hans Inge Bjormyr
Styremedlem

Petter Garaas
Styremedlem

Årsregnskap 2018
Hoff Terrasse sameie

Org.nr 871 526 672

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader og inntekter	1	11 059 945	10 195 978	12 484 647	12 670 011
Sum		11 059 945	10 195 978	12 484 647	12 670 011
Ekstraordinære inntekter		0	0	0	3 000 000
Nedskrivning av IN innbetalinger		0	-50 687	0	0
Sum andre inntekter		0	-50 687	0	3 000 000
Sum		11 059 945	10 145 290	12 484 647	15 670 011
Forretningsførsel og revisjon	2	276 826	272 116	281 500	286 400
Lønn og honorarer	3	292 212	290 955	290 955	290 955
Vedlikehold	4	1 677 579	1 343 870	1 365 000	5 350 000
Eksterne tjenester	5	1 409 676	1 589 624	1 393 000	1 244 000
Kabel-tv og bredbånd		948 264	910 646	921 000	992 200
Forsikring		625 973	652 039	700 000	649 000
Kommunale avgifter		1 815 447	1 656 853	1 800 000	1 934 000
Festeavgifter		313 300	417 733	313 300	313 300
Brensel og strøm		3 326 370	2 749 031	2 720 000	2 820 000
Drift maskiner	6	22 575	16 536	0	0
Andre driftsutgifter	7	370 284	304 130	299 500	322 500
Tap på krav		0	112 404	0	0
Sum		11 078 507	10 315 936	10 084 255	14 202 355
Driftsresultat		-18 561	-170 646	2 400 392	1 467 657
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
Renteinntekter	8	416 619	470 341	10 000	10 000
Rentekostnad	9	552 423	565 051	527 199	492 272
Andre finansposter	10	80 838	76 736	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-54 966	-17 974	-517 199	-482 272
Årsresultat	11	-73 528	-188 620	1 883 193	985 385
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag lån		-1 232 683	-941 704	-968 390	-981 225
Andre endringer i disponible midler	11	1 321 206	1 033 888	0	0
Endring i disponible midler	11	14 995	-96 436	914 803	4 160

Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Garasjer		15 000	15 000
Langsiktig fordring balkongeiere		11 174 739	12 495 944
Sum anleggsmidler		11 189 739	12 510 944
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 840	63 166
Andre leierestanser		1 676	3 140
Til gode av forretningsfører		65	130
Forskuddsbetalte kostnader	13	282 785	236 336
Andre fordringer		28 937	35 450
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		32 509	9 932
Innestående på driftskonto		845 763	724 241
Innestående på særvilkår		550	300
Sum omløpsmidler		1 230 124	1 072 695
SUM EIENDELER		12 419 863	13 583 639

Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 426 750	-3 238 131
Årets resultat	11	-73 528	-188 620
Sum egenkapital	14	-3 500 278	-3 426 750
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	14 815 786	16 048 469
Sum langsiktig gjeld		14 815 786	16 048 469
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		107 908	107 503
Andre forskuddsbetalte leier		13 366	5 442
Gjeld til forvaltningsklient		0	-210
Leverandørgjeld		416 203	370 358
Skyldig off. myndigheter		391	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		116	0
Påløpne renter		43 202	43 406
Annen kortsiktig gjeld		523 168	435 421
Sum kortsiktig gjeld		1 104 355	961 921
Sum gjeld		15 920 140	17 010 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 419 863	13 583 639

Oslo 31.12.18

Styret i Hoff Terrasse Sameie

Sted: _____, dato: _____

 Frank Tidemann
Styreleder

 Hans Inge Bjormyr
Styremedlem

 Petter Garaas
Styremedlem

 Kristin Eid
Styremedlem

 Hans Jørgen Insulan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3299 Andre driftsinntekter	106 954	39 411	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	9 252 156	8 974 128	9 252 110	9 742 471
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	0	0	160 368	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	176 896	271 640	97 580	118 640
3607 Renter og avdrag	0	0	1 495 589	1 159 900
3612 Inntekt kabel-tv	920 244	758 472	921 000	921 000
3613 Salg av nøkler	13 200	-200	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	470 038	0	470 000	640 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	88 924	87 044	88 000	88 000
3692 Inntekt vaskeri	31 533	65 483	0	0
Sum	11 059 945	10 195 978	12 484 647	12 670 011

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	15 200	15 350	15 500	15 500
Forretningsførerhonorar	249 120	244 260	253 000	257 900
Annen regnskapsførsel	12 506	12 506	13 000	13 000
Sum	276 826	272 116	281 500	286 400

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	255 000	255 000	255 000	255 000
Lønn og feriepenger	1 102	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	36 110	35 955	35 955	35 955
Sum	292 212	290 955	290 955	290 955

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6600 Vedlikehold piper	43 003	0	0	0
6603 Vedlikehold fasade	0	331 707	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	0	0	0	1 100 000
6605 Vedlikehold dører	0	4 536	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	20 250	51 706	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	45 263	511 792	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	29 544	18 422	0	0
6609 Vedlikehold belysning	0	48 875	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	7 530	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	12 578	7 194	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	25 622	500 000	400 000
6616 Vedlikehold fellesareal	31 450	37 500	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	40 012	2 366	700 000	3 800 000
6619 Vedlikehold vaskeri	7 944	5 288	0	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjeler	1 237 562	55 038	15 000	0
6621 Vedlikehold leilighet	18 485	0	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	49 238	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	12 000	36 000	0	0
6631 Høytrykkspyling	4 375	0	0	0
6632 Brannsikring	9 014	87 966	100 000	0
6634 Vedlikehold alarmanlegg	68 844	81 633	0	0
6641 Kontroll skadedyr	48 019	30 697	50 000	50 000
Sum	1 677 579	1 343 870	1 365 000	5 350 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	0	15 705	0	0
6720 Juridisk rådgivning	29 156	23 750	100 000	40 000
6730 Teknisk rådgivning	45 328	205 141	85 000	50 000
6733 Andre honorarer	3 000	0	0	0
6750 Vakthold	150 026	154 969	148 000	154 000
6760 Vaktmestertjenester	835 209	838 885	650 000	650 000
6761 Renholdstjenester	170 375	122 850	140 000	140 000
6762 Snørydding, salt og sand	130 949	120 494	120 000	120 000
6763 Ekstra renovasjon	45 633	107 830	150 000	90 000
Sum	1 409 676	1 589 624	1 393 000	1 244 000

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6400 Leie maskiner	22 575	0	0	0
6624 Vedlikehold maskiner	0	16 536	0	0
Sum	22 575	16 536	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6551 Datautstyr	0	6 875	0	0
6599 Andre driftsmaterialer	0	6 383	0	0
6770 Andre kostnader sameiet	0	0	80 000	0
6800 Kontorrekvisita	50	2 798	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	59 400	59 760	60 000	60 000
6825 Kopiering	5 506	6 182	5 000	5 000
6900 Telekommunikasjon	3 972	8 245	8 000	8 000
6902 Telefon heis	3 364	374	0	0
6910 Kostnader Internett	5 316	4 807	0	0
6940 Porto	32 578	21 595	15 000	15 000
7440 Kontingent HL	2 735	2 630	3 000	3 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 650	0	0
7720 Møtekostnader	8 909	4 650	7 500	7 500
7770 Bank- og betalingsgebyr	15 176	12 050	6 000	8 500
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 720	2 380	2 000	2 500
7773 Gebyrer og garantier	0	-1 806	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	3 306	7 984	0	0
7790 Andre driftskostnader	47 486	47 658	100 000	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	119 808	13 222	3 000	3 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 167	10 001	10 000	10 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	58 792	77 099	0	100 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	8 593	0	0
Sum	370 284	304 130	299 500	322 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	1 227	927	5 000	5 000
8053 Estimert renteinntekt balkongfordring	412 042	463 976	0	0
8059 Andre renteinntekter	4	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	3 346	5 438	5 000	5 000
Sum	416 619	470 341	10 000	10 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8144 Lånenr 1212.70.12928	412 042	460 335	433 348	404 664
8145 Lånenr 1212.70.12936	90 300	100 182	93 851	87 608
8159 Andre rentekostnader	50 081	4 533	0	0
Sum	552 423	565 051	527 199	492 272

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	80 838	76 736	0	0
Sum	80 838	76 736	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	110 774	207 210
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-73 528	-188 620
Avdrag langsiktig lån	-1 232 683	-992 392
Annen langsiktig gjeld	0	50 687
B. Årets endring i disponible midler	14 995	-96 436
C. Disponible midler 31.12	125 769	110 774

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12127012936	12127012928
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014
Rentesats:	3.45 %	3.45 %
Beregnet innfridd:	01.12.2028	01.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 648 281	16 775 266
Lånesaldo 01.01:	2 871 244	13 177 225
Avdrag i perioden:	220 709	1 011 974
Lånesaldo 31.12:	2 650 535	12 165 251
Saldo 5 år frem i tid:	1 438 628	8 101 694
Andelssaldo 01.01:	0	601 621
Innbetalt IN i perioden:	0	204 326
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	45 216
Andelssaldo 31.12:	0	760 731
Sum pantegjeld for lån:	2 650 535	12 925 982

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127012928	1	174 163	174 163
	1	128 598	128 598
	3	108 550	325 650
	1	108 092	108 092
	1	101 656	101 656
	3	101 634	304 902
	1	99 976	99 976
	15	97 467	1 462 005
	4	97 026	388 104

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

Antall andeler, andel gjeld og sum av
fellesgjeld lån 12127012936

12	88 968	1 067 616
4	88 509	354 036
7	88 132	616 924
38	87 799	3 336 362
3	87 705	263 115
9	87 701	789 309
3	87 700	263 100
6	87 696	526 176
13	87 310	1 135 030
1	87 216	87 216
2	87 212	174 424
2	87 208	174 416
1	86 741	86 741
1	86 066	86 066
1	71 062	71 062
1	14 652	14 652
1	10 902	10 902
1	10 751	10 751
1	2 915	2 915
1	1 292	1 292
3	22 828	68 484
1	16 552	16 552
1	16 530	16 530
33	13 356	440 748
1	13 279	13 279
9	12 795	115 155
27	12 751	344 277
1	12 628	12 628
1	12 223	12 223
9	12 167	109 503
9	11 717	105 453
73	11 433	834 609
3	11 167	33 501
23	10 811	248 653
1	9 082	9 082
1	9 000	9 000
1	8 938	8 938
1	8 738	8 738
1	8 521	8 521
1	8 276	8 276
3	7 554	22 662
1	7 265	7 265
9	7 237	65 133
1	7 235	7 235
1	7 148	7 148
2	6 709	13 418
1	6 392	6 392
1	6 242	6 242
2	6 214	12 428
3	6 031	18 093

Noter 600 Hoff Terrasse Sameie

1	5 764	5 764
7	5 742	40 194
2	4 875	9 750
1	4 647	4 647

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	282 785	236 336
Sum	282 785	236 336

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Til Årsmøtet i Hoff Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hoff Terrasse Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 73.528. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultat 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsførereren (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

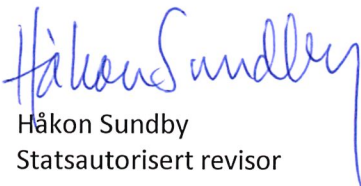
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 12. april 2019

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Protokoll fra ordinært årsmøte i Hoff Terrasse Sameie

Møtedato 29. april.2019
Møtetidspunkt 18:07
Møtested Kantinen i Holm Eiendom, Hoffsveien 21-23

Tilstede var 44 seksjonseiere og 9 representert med fullmakt, til sammen 53 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Mads Olav Freihow Langeland
Møtet ble åpnet av Frank Tidemann

1. Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått Mads Langeland
Vedtak Han ble valgt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var tilstede
Vedtak Godkjent

C Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Mads Langeland. Til å underskrive protokollen ble foreslått møteleder og Pål Ambjørnsen Stette
Vedtak De foreslåtte ble valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent
Vedtak Godkjent

2. Årsberetning for 2018

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Godkjent

3. Årsregnskap for 2018 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2019**A Årsregnskap**

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent
Vedtak Godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble foreslått fremført som udekket tap.
Vedtak Godkjent

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning
Vedtak Godkjent

D Budsjett for 2019

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering
Vedtak Godkjent

4. Godtgjørelser**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 270 000,-
Vedtak Godkjent

5. Forslag

A Forslag fra seksjonseier Tidemann om reseksjonering av garasjeplasser som tilleggsdeler til seksjonene

Årsmøtet vedtar at garasjeplassene i sameiet tinglyses som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene som etter seksjoneringsbegjæringen er tildelt plassene.

Vedtaket forutsetter at de seksjonseiere som har garasjeplasser som utinglyste tilleggsdeler, gir sin tilslutning til reseksjonering og at de nevnte seksjoner skal dekke alle kostnader forbundet med reseksjoneringen.

Vedtak **Forslag ble vedtatt**
Én stemte imot
Det forelå ingen blanke stemmer

B Forslag fra styret om endring av vedtekts § 2

Forslag fra styret om at vedtektene § 2 annet avsnitt første setning endres fra: «Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummererte boder og 44 nummererte og tildelte bil-opptillings-plass i garasjeanlegget samt balkonger tilliggende enkelte seksjoner.»

Til :

«Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert(e) bod(er) iht. opprinnelig seksjoneringsbegjæring av 3. oktober 1975, samt balkonger tilliggende den enkelte seksjon.

Garasjeparkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene i reseksjonering av xxxx.»

Vedtak **Forslaget ble trukket**

C Forslag fra styret om salg av seksjon 240

Styret får fullmakt av årsmøtet til å selge seksjon 240, eid av seksjonseierne i fellesskap.

Styret får videre rett til å avgjøre hvilket tidspunkt det er mest hensiktsmessig å gjennomføre salget, samt gjøre endringer for å gjøre seksjonen mer attraktiv. Avslutningsvis fastsetter styret fordelingsbrøken på seksjon 240.

Vedtak **Forslag ble vedtatt**
To stemte imot
Det forelå ingen blanke stemmer

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble foreslått:

Frank Tidemann

Vedtak **Han ble valgt**

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Hans Jørgen Insulan

Vedtak **Han ble valgt**

C Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Hans Inge Bjormyr

Vedtak **Han ble valgt**

D Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Kristin Eid

Vedtak **Hun ble valgt**

Etter valgene på årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Frank Tidemann	for 2 år
Styremedlem:	Hans Jørgen Insulan	for 2 år
Styremedlem:	Hans Inge Bjormyr	for 2 år
Styremedlem:	Kristin Eid	for 2 år
Styremedlem:	Petter Garaas	1 år igjen

7. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og det ordinære årsmøtet hevet kl. 19:26



Mads langeland
Møteleder



Pål Ambjørnsen Stette
Protokollvitne