



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 567 836
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 140 179	1 064 388
Sum inntekter		1 140 179	1 064 388
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		947 410	909 040
Sum kostnader		1 013 470	977 500
Driftsresultat		126 709	86 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 426	12 355
Sum finansinntekter		13 426	12 355
Annen finanskostnad		14 414	18 122
Sum finanskostnader		14 414	18 122
Netto finans		-988	-5 767
Ordinært resultat før skattekostnad		125 721	81 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 721	81 121
Årsresultat		125 721	81 121
Totalresultat		125 721	81 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 721	81 121
Sum overføringer og disponeringer		125 721	81 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		111 235	128 815
Sum varige driftsmidler		111 235	128 815
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 235	128 815
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		133	136 482
Sum fordringer		133	136 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		605 780	481 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 780	481 635
Sum omløpsmidler		605 913	618 117
SUM EIENDELER		717 148	746 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		330 887	205 165
Sum opptjent egenkapital		330 887	205 165
Sum egenkapital		330 887	205 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		276 498	348 305
Sum annen langsiktig gjeld		276 498	348 305
Sum langsiktig gjeld		276 498	348 305
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59	95
Leverandørgjeld		49 933	181 975
Annen kortsiktig gjeld		59 771	11 392
Sum kortsiktig gjeld		109 763	193 462
Sum gjeld		386 261	541 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 148	746 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555273

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 567 836
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 986 567 836
HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 140 179	1 064 388
Sum inntekter		1 140 179	1 064 388
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		947 410	909 040
Sum kostnader		1 013 470	977 500
Driftsresultat		126 709	86 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 426	12 355
Sum finansinntekter		13 426	12 355
Annen finanskostnad		14 414	18 122
Sum finanskostnader		14 414	18 122
Netto finans		-988	-5 767
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 721	81 121
Årsresultat		125 721	81 121
Totalresultat		125 721	81 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 721	81 121
Sum overføringer og disponeringer		125 721	81 121



Organisasjonsnr: 986 567 836
HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		111 235	128 815
Sum varige driftsmidler		111 235	128 815

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		111 235	128 815
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		133	136 482
Sum fordringer		133	136 482

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		605 780	481 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 780	481 635

Sum omløpsmidler		605 913	618 117
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		717 148	746 932
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		330 887	205 165



Sum opptjent egenkapital	330 887	205 165
Sum egenkapital	330 887	205 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	276 498	348 305
Sum annen langsiktig gjeld	276 498	348 305
Sum langsiktig gjeld	276 498	348 305
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59	95
Leverandørgjeld	49 933	181 975
Annen kortsiktig gjeld	59 771	11 392
Sum kortsiktig gjeld	109 763	193 462
Sum gjeld	386 261	541 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	717 148	746 932



Organisasjonsnr: 986 567 836
HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Hospitalhaven Boligsameie

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21 kl. 23.00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Hospitalhaven boligsameie avholdes
Digitalt på Vibbo.no i perioden 15.04.2021 – 23.04.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to seksjonseiere som protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Side 3 – 5

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Side 6 – 13

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 14

5. INNKOMNE FORSLAG

Side 14

- A) Korttidsutleie – endring av vedtektene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 15

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 12.03.2021

Styret i Hospitalhaven Boligsameie

Øyvind Sverre Mathisen /s/ Marte Johnsen Dalen /s/

Camilla Henningsen /s/ Grethe Wiegels /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SIDE 2



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Sverre Mathisen	Pilestredet Park 25	2020 – 2021
Styremedlem	Marte Johnsen Dalen	Pilestredet Park 25	2019 – 2021
Styremedlem	Camilla Henningsen	Pilestredet Park 25	2020 – 2022
Styremedlem	Grethe Wiegels	Pilestredet Park 25	2020 – 2022
Varamedlem	Gunnar K Hagen	Sigrid Undseths Vei 30 C	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hospitalhaven Boligsameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Hospitalhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986567836, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 25

Gårds- og bruksnummer :

208 931

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hospitalhaven Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter i 2020. Alle styremøtene er protokollført. Som følge av Covid-19-situasjonen har mesteparten av styrets møtevirksomhet foregått digitalt.

For å sikre god drift og foreta avklaringer har det i tillegg til styremøtene vært jevnlig dialog mellom styremedlemmene via e-mail/telefon. Ansvarsområder og arbeidsoppgaver er blitt fordelt mellom styrets medlemmer. Det har vært god aktivitet og samarbeidet i styret har fungert godt. Styret har representert sameiet overfor Pilestredet Park Økodrift og har hatt styreplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg og Pilestredet Park Utomhus.

Foruten aktuelle oppslag på tavle i oppgangen er det sendt ut e-post med informasjonsskriv ved behov til eiere og beboere. Gjennom året har det vært noen enkelthenvendelser fra beboerne. Disse er fulgt opp eller formidlet videre til de rette instansene.

Den største utfordringen i 2020, som også har medført størst belastning på styret, er en lekkasjesak fra takterasse ned i en leilighet under. Skaden har vist seg vanskelig å finne ut av. Problemet oppstår ved store nedbørsmengder. Forsikringsselskapet er involvert og vi har hatt profesjonelt taktekkerselskap til å gjøre utbedringer. Likevel er skadeårsaken foreløpig ikke endelig løst, og vi håper å få løst denne saken så fort som mulig.

Styret oppfatter at bomiljøet blant naboene fungerer bra og takker alle for innsatsen for et godt naboskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.140.179. Dette er kr 12.179 høyere enn budsjettert. Andre inntekter består av skadeoppgjør fra 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.013.470. Dette er kr 47.050 lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 125.721 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 496.150.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100.000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 9.377. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hospitalhaven Boligsameie.

Lån

Hospitalhaven Boligsameie har lån i OBOS Banken. Lånet har månedlige forfall med en rente på 3,85 pr. februar 2021. 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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hospitalhaven Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hospitalhaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE



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 andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EGNZ7-3VQ5-5C2T4-WJXPE-S153G-VIC6E



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 567 836, KUNDENR. 5494

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 336	1 064 388	1 128 000	1 162 000
Andre inntekter	3	11 843	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 140 179	1 064 388	1 128 000	1 162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 981	-5 864	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-82 200	-79 883	-83 500	-84 600
Konsulenthonorar	7	-6 433	-12 030	-7 500	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-70 837	-90 130	-100 000	-100 000
Forsikringer		-89 362	-80 595	-85 500	-95 000
Kommunale avgifter	9	-190 716	-176 265	-191 400	-193 200
Kostnader sameie	15	-185 709	-140 749	-167 760	-180 355
Energi/fyring		-40 021	-49 568	-60 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 757	-137 246	-142 800	-145 400
Andre driftskostnader	10	-136 394	-136 711	-147 100	-140 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 013 470	-977 500	-1 060 520	-1 076 715
DRIFTSRESULTAT		126 709	86 888	67 480	85 285
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 426	12 355	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-14 414	-18 122	-42 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-988	-5 767	-39 000	-34 000
ÅRSRESULTAT		125 721	81 121	28 480	51 285
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		125 721	81 121		

SIDE 8



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	111 235	128 815
SUM ANLEGGSMIDLER		111 235	128 815
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	3 216
Forskuddsbetalte kostnader		0	124 301
Energiavregning	14	0	8 965
Driftskonto OBOS-banken		398 667	275 515
Sparekonto OBOS-banken		207 112	206 120
SUM OMLØPSMIDLER		605 913	618 117
SUM EIENDELER		717 148	746 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		330 887	205 165
SUM EGENKAPITAL		330 887	205 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	276 498	348 305
SUM LANGSIKTIG GJELD		276 498	348 305
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 174	11 392
Leverandørgjeld		49 933	181 975
Påløpte renter		59	95
Energiavregning	14	48 597	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 763	193 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		717 148	746 932
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	702 742	843 932

Oslo, 12.03.2021 Styret i Hospitalhaven Boligsameie

Øyvind Sverre Mathisen /s/ Marte Johnsen Dalen /s/

Camilla Henningsen /s/ Grethe Wiegels /s/



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 128 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 128 336

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Skadeoppgjør 2019	11 843
SUM ANDRE INNTEKTER	11 843

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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.



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 981.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 181
Andre konsulentonorarer	-252
SUM KONSULENTHONORAR	-6 433

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 757
Drift/vedlikehold elektro	-2 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-728
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 972
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 267
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 837

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-118 682
Renovasjonsavgift	-72 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 716

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-51 523
Renhold ved firmaer	-77 744
Trykksaker	-425
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-1 329
Porto	-958
Bank- og kortgebyr	-2 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 394



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	992
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 052
Andre renteinntekter	920
SUM FINANSINNTEKTER	13 426

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 879
Andre rentekostnader	-535
SUM FINANSKOSTNADER	-14 414

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-450 000
Nedbetalt tidligere	101 695
Nedbetalt i år	71 807
	-276 498
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-276 498

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-149 244
Administrasjon	20 629
Fjernvarme	80 018
SUM ENERGIAVREGNING	-48 597

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier

14,29 % av Pilestredet Park Utomhus B & L

4,68 % av Pliestredet Park Garasjesameie

0,90 % av Pilestredet Park Økodrift

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiene. Garantiansvaret referere seg til den samlede gjelden, utgjør pr 31.12.19 kr 702.742,-

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2020 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 60.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Korttidsutleie – endring av vedtektene

Fra 1.1.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie, selv om de ikke inntas i vedtektene.

For korttidsutleie av boligseksjon er det satt en grense på 90 dager. Denne grensen kan avvikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

Styret ønsker primært ikke korttidsutleie i sameiet, men da en slik vedtektsendring krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, velger styret heller å begrense korttidsutleie i størst mulig grad ved å foreslå at korttidsutleie begrenses til 60 døgn i året.

Forslag til vedtak:

Nytt avsnitt til vedtektenes § 3:

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Informasjon om valget

Grethe Wiegels ønsker å tre ut av styret nå, selv om hun i utgangspunktet var valgt for to år til 2022. Styreleder skal velges for to år, men, men ønsker kun å velges for ett år. For å holde kontinuiteten i styret velges det derfor styreleder for 1 år og to styremedlemmer for 2 år.

DET INNSTILLES FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Øyvind Mathisen Pilestredet Park 25

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Fredrik Nordal Pilestredet Park 25

Andre Larstedt Lager Pilestredet Park 25

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Camilla Henningsen Pilestredet Park 25

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Michael Weerasinghe Pilestredet Park 25



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT.

Styret

På oppslagstavle er det oversikt over styrets medlemmer, hvilke arbeidsoppgaver de har og med kontaktinformasjon.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 918 22 020.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkkel til inngangsdør samt navneendring på ringeklokkepanel og postkasseskilt bestilles gjennom styret. Se oppslagstavle for nærmere informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83429367. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslar, 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 og felles elektrisk anlegg. 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.



Kabel-TV

Telia (tidligere GET) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Sameiet har, i samarbeid med nærliggende borettslag og sameier i Pilestredet Park, fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Grunnpakken for digital-TV og bredbånd dekkes gjennom felleskostnadene. Utvidede tilbud og utstyr avtales direkte med Telia og belastes den enkelte beboer direkte. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Gjennom samarbeidet i PPU (Pilestredet Park Utomhussameie) er vi i ferd med å innhente nye tilbud på disse tjenestene. Styret i Hospitalhaven Boligsameie tar sikte på å forholde seg til grunnavtalen som PPU fremforhandler, og ny avtale med ny aktør vil trolig inngås i 2021.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Á konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no

Strøm til leilighetene

Kostnader til strøm er ikke inkludert i felleskostnadene, men faktureres fra strømlleverandør.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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



HOSPITALHAVEN BOLIGSAMEIE

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vask og maling av fasader og utvendige konstruksjoner	PBT Entreprenør og Byggrenhold AS
2017	Oppgradering av nødlys og montering av brannslukkere	Firesafe AS
2016	Installering av fiber til leilighetene	Get
2015	Rensing av ventilasjonsanlegg	Power Clean Ventilasjon AS
2015	Utskifting av målere til varmtvann og varme	Techem Norge AS
2013 - 2014	Utvendig vedlikehold	Beising av espalier på terrassene.
2011	Maling av oppgang og korridorer	Malermester O. Samuelsen
2010	Maling av trapper	Miljømaler'n
2008	Maling av bygningen utvendig	