



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 481 868
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 601 748	1 522 896
Sum inntekter		1 601 748	1 522 896
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 591 905	1 560 077
Sum kostnader		1 648 955	1 617 127
Driftsresultat		-47 207	-94 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 362	940
Sum finansinntekter		3 362	940
Annen finanskostnad		550	
Sum finanskostnader		550	0
Netto finans		2 812	940
Ordinært resultat før skattekostnad		-44 395	-93 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		-44 395	-93 291
Årsresultat		-44 395	-93 291
Totalresultat		-44 395	-93 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 395	-93 291
Sum overføringer og disponeringer		-44 395	-93 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 669	50 992
Sum varige driftsmidler		54 669	50 992
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		54 669	50 992
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 759	87 556
Sum fordringer		93 759	87 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		711 056	641 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 056	641 728
Sum omløpsmidler		804 815	729 284
SUM EIENDELER		859 484	780 275

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		540 252	584 647
Sum opptjent egenkapital		540 252	584 647
Sum egenkapital		540 252	584 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 334	101 554
Annen kortsiktig gjeld		136 898	94 075
Sum kortsiktig gjeld		319 232	195 628
Sum gjeld		319 232	195 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 484	780 275



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408031

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 481 868
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 915 481 868
HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 601 748	1 522 896
Sum inntekter		1 601 748	1 522 896
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 591 905	1 560 077
Sum kostnader		1 648 955	1 617 127
Driftsresultat		-47 207	-94 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 362	940
Sum finansinntekter		3 362	940
Annen finanskostnad		550	
Sum finanskostnader		550	0
Netto finans		2 812	940
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-44 395	-93 291
Årsresultat		-44 395	-93 291
Totalresultat		-44 395	-93 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 395	-93 291
Sum overføringer og disponeringer		-44 395	-93 291



Organisasjonsnr: 915 481 868
HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		54 669	50 992
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		54 669	50 992
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		93 759	87 556
Sum fordringer		93 759	87 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		711 056	641 728
Sum omløpsmidler		711 056	641 728
Sum omløpsmidler		804 815	729 284
SUM EIENDELER		859 484	780 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		540 252	584 647



Sum opptjent egenkapital	540 252	584 647
Sum egenkapital	540 252	584 647
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	182 334	101 554
Annen kortsiktig gjeld	136 898	94 075
Sum kortsiktig gjeld	319 232	195 628
Sum gjeld	319 232	195 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	859 484	780 275



Organisasjonsnr: 915 481 868
HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS

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

7518 Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.





Til seksjonseierne i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

Velkommen til årsmøte, tirsdag 21. mars 2023 kl. 18 på Cafe Aasen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hans Nordahls Gate 80-82 Bs. det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.
avholdes tirsdag 21. mars 2023 kl. 18 på Cafe Aasen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Internettavtale
- B) Vedlikehold ventilasjon
- C) Skilt forbudt hundelufting uten bånd
- D) Snørydding utenfor 82

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.02.2022

Styret i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

Gunnar Heimdal Edgar Dalen Stein Ivar Ramberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Heimdal	Hans Nordahls Gate 82
Styremedlem	Edgar Dalen	Hans Nordahls Gate 82
Styremedlem	Stein Ivar Ramberg	Hans Nordahls Gate 82
Varamedlem	Hege Grøndahl	Hans Nordahls Gate 80

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hansnordahlsgate80-82@styrerrommet.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 Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

Sameiet består av 34 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915481868, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 118

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

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs. 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige styremøter i perioden. Styremøtene har vært avholdt både fysisk og digitalt.

Styrets hovedfokus i 2022 har vært å opprettholde sameiets drift og sikre god kommunikasjon til beboere. Styret har etter beste evne bistått sameiets beboere ved behov og håndtert utførelser i løpet av året. Styret har i løpet av 2022 avholdt fire styremøter hvor styret har vært beslutningsdyktig. Øvrig oppgaveløsning, saksbehandling og kommunikasjon har foregått kontinuerlig gjennom året via elektroniske kommunikasjonsplattformer som styrerommet.no, Messenger, epost og telefon. Kommunikasjonen med sameiets eiere og beboere har foregått via styrets epost, Vibbo.no, telefon og oppslag på tavler i begge oppgangene.

Styret har i tillegg opprettet en Facebook-gruppe for sameiet slik at beboere kan snakke med hverandre. Dette er ikke en offisiell kanal fra styret til beboere, selv om informasjon også har blitt lagt ut her.

I 2022 har det vært innbruddsforsøk i bodområdene våre, og styret har brukt mye tid på å se på mulige løsninger for bedre innbruddssikring til bodområdene sammen med våre leverandører. Endelig løsning er besluttet og iverksettes Q1 2023.

Mindre oppgraderinger i fellesarealene/kjeller er satt på vent som følge av et økende kostnadsbilde.

I en periode i januar/februar 2023 var kjøkkenviftene ute av drift, som følge av at en sikring hadde gått. Dette problemet ble løst i begynnelsen av februar 2023.

Styret planlegger en gjennomgang av flere driftsleverandører i 2023 med tanke på å redusere kostnadene til sameiet.

I 2022 har innkjøringen til Hans Nordahls gate fra Hans Nilsen Hauges gate åpnet, mens turveien fra Espira Grefsen Stasjon til Hans Nilsen Hauges gate vil åpne så snart den er ferdigstilt i løpet av våren 2023.

Det planlegges ingen større vedlikeholdsarbeider i sameiet de neste 1-5 årene, men styret mener at det burde gjennomføres en 10-årsbefaring i 2025.

Uteområdet

Uteområdet vårt eier vi sammen med to av våre nabosameier (Hans Nordahls gate 68-70, og Hans Nordahls gate 74-76). Vi forvalter dette gjennom et utomhusstyre der en fra vårt sameies styre deltar. Utomhusstyret har jevnlig avholdt styremøter gjennom året som gikk. Det ble avholdt dugnad høsten 2022.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 485 583

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 vi 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 Hans Nordahls Gate 80-82 Bs..

Lån

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs. har ikke lån.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: OQ2EX-FIP85-FJOST-M425X-0UK3Z-78CQE



HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS
ORG.NR. 915 481 868, KUNDENR. 7518

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 601 748	1 522 896	1 662 000	1 891 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 601 748	1 522 896	1 662 000	1 891 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 138	-6 236	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-86 635	-84 193	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-4 545	-7 679	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-187 093	-195 523	-222 000	-232 000
Forsikringer		-92 888	-87 132	-91 000	-99 249
Kommunale avgifter	8	-236 600	-238 388	-228 000	-280 000
Kostnader sameie	14	-75 019	-74 061	-79 000	-79 000
Energi/fyring	9	-450 892	-435 656	-440 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 952	-209 711	-216 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-229 143	-221 498	-212 000	-245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 648 955	-1 617 127	-1 650 550	-1 885 799
DRIFTSRESULTAT		-47 207	-94 231	11 450	5 201
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 362	940	0	0
Finanskostnader	12	-550	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 812	940	0	0
ÅRSRESULTAT		-44 395	-93 291	11 450	5 201
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-44 395	-93 291		



HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS
ORG.NR. 915 481 868, KUNDENR. 7518

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	54 669	50 992
SUM ANLEGGSMIDLER		54 669	50 992
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		322	7 318
Forskuddsbetalte kostnader		93 437	80 238
Driftskonto OBOS-banken		444 206	377 093
Sparekonto OBOS-banken		266 850	264 635
SUM OMLØPSMIDLER		804 815	729 284
SUM EIENDELER		859 484	780 275
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		540 252	584 647
SUM EGENKAPITAL		540 252	584 647
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 184	21 065
Leverandørgjeld		182 334	101 554
Annen kortsiktig gjeld	13	98 714	73 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		319 232	195 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 484	780 275
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	84	84

Oslo, 27.02.2023

Styret i Hans Nordahls Gate 80-82 BS

Gunnar Heimdal /S/

Edgar Dalen /S/

Stein Ivar Ramberg /S/

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 150 524
Fjernvarme	239 880
TV/bredbånd	211 344
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 601 748

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 138.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 545
SUM KONSULENTHONORAR	-4 545

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-84 893
Drift/vedlikehold elektro	-20 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 453
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 873
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 093

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-154 498
Renovasjonsavgift	-82 102
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 600

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 235
Fjernvarme	-359 657
SUM ENERGI / FYRING	-450 892

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-51 769
Vakthold	-116 761
Renhold ved firmaer	-56 964
Andre fremmede tjenester	-789
Bank- og kortgebyr	-2 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 143

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	558
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	589
SUM FINANSINNTEKTER	3 362

NOTE: 12

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-550

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-105
Påløpte kostnader	-98 609
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98 714

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 29,15 % av Hans Nordahls gate 68-82 Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameie og utgjør kr 84.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

INNKOMNE FORSLAG**A) Internettavtale****Saksfremstiller:** Ellen Mathea Kirsch Warlo**Saksbeskrivelse:**

Ønsker at styret begynner et arbeid om å innhente tilbud for ny internettavtale som er uten tvungen kobling til lineær TV, samt med etablering av fiber inn i leilighetene (tror det pr i dag er coax?). Vi opplever at vi betaler uforholdsmessig mye for lav internetthastighet og TV som ikke brukes.

Kan f.eks. vise til Elvelunden sameie i Nydalen hvor beboerne nå betaler 250 kr/mnd for internett med 10x vår hastighet (opp- og nedlastning).

Felleskostnadene har økt en del i det siste, og vi tenker dette er et godt tiltak for å redusere de, og samtidig få økt internetthastighet. Vi tror også dette kan være attraktivt i salgssammenheng.

Forslag til mulige leverandører: Global Connect, Lynet, Blix

Forslag til vedtak:

Styret begynner et arbeid om å innhente tilbud for ny internettavtale som er uten tvungen kobling til lineær TV, samt med etablering av fiber inn i leilighetene

Styrets innstilling:

Styret har innhentet tilbud fra OBOS OpenNet som tilbyr Fiber 500/500 Mbit/s kr.229,- per måned/per husstand hvor TV-tjenester er valgfritt for husstandene. Vi er derimot nødt til å få med en av naboblokkene for at OBOS OpenNet skal kunne tilby oss fiber.

Styret kontakter naboblokker samtidig som vi vurderer andre lignede alternativer som for eksempel Global Connect eller andre som nevnes i saksbeskrivelsen.

B) Vedlikehold ventilasjon**Saksfremstiller:** Liv Helene Arum**Saksbeskrivelse:**

Om vedlikehold av ventilasjon står det "Filterskift og vedlikehold av boligens normalventilasjon skjer på det sentrale aggregatet, og er sameiestyrets ansvar."

Det blir overraskende skittent under ventilene i leiligheten. Hvordan er filterskift-planen i sameie? Hvor ofte skiftes filter i det sentrale aggregatet? Når ble filteret sist skiftet?

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Styrets innstilling:

Filter i det sentrale aggregatet skiftes to ganger årlig. Filteret ble for et par år siden skiftet til en bedre type da det kom flere klager på matlukt mellom leilighetene. Styret er i kontakt med Solland om kanalene i sentralanlegget bør renses.



C) Skilt forbudt hundelufting

Saksfremstiller: Parvaneh Hajikavan

Saksbeskrivelse:

Jeg savner skilt ved grønt fellesområdet opp på trappene foran blokkene 70/ 72 (på baksiden av blokkene 80-82). Et skilt som « lufting av hund uten bånd forbudt» !!

For tiden er det is i området. Men når det er finere vær særlig sommer har vi mange ganger sett at at flere tar med hunden sin(både store og små) UTEN bånd for lufting og lek i dette område. De hundene er søte og ufarlige men samtidig kan lett skremme små barn når de hopper uforvarslet på barn. Dette har mine barn opplevd flere ganger. De elsker hund og har i sin prosjekt å skaffe hund om nonen år men jeg ser at de er blitt traumatisert og gruer seg å gå nær hunder uten bånd. Jeg vil ikke at hverken mine eller andre barna bli redde av hunder. Mitt ønsket er at barna (særlig det minste)skal føle seg trygg i nærvær av hunder.

Setter stor pris på at styre følger opp saken og setter opp et skilt for å forby hunder uten bånd, akkurat det samme som vår nabo området i gule blokkene har gjort.

Og ikke minst skilt for bruk av hundepose. Dessverre noen plukker ikke opp avføring av hunden:(.

Forslag til vedtak:

1. Lufting av hund uten bånd forbudt.
2. Bruk hundepose.

Styrets innstilling:

Styret melder saken videre til utomhusstyret.

D) Snørydding utenfor 82

Saksfremstiller: Liv Helene Arum

Saksbeskrivelse:

Vinteren har vært snørik og snøryddingen foran blokken vår har ikke vært bra nok. Hvorfor ryddes det ikke ved hvert snøfall og helt frem til inngangsdøren? Resultatet når temperaturen varierer, er at det blir mye is som er krevende å holde balansen på.

Hvilken avtale har vi med firmaet som rydder og strør?

Er det et prinsipp i dette samarbeidet at det ikke skal saltes?

Forslag til vedtak:

Styret bes om å reforhandle avtalen om snørydding og evt utvide oppdraget, slik at det kan bli trygt å gå helt frem til inngangsdøren.

Styrets innstilling:

Styret melder saken videre til utomhusstyret.



E) Forlengelse hage med gjerde seksjonsnummer 20

Saksfremstiller: Parvaneh Hajikavan

Saksbeskrivelse:

Forslag om beboere i seksjonsnummer 20 kan ta i bruk av arealet foran vindu frem til gjerdet mot skråningen. Dette arealet ligger tett i tett med vindu. Lufting av hunder og øvrige forbigående som hopper over gjerdet medfører en stor sjenanse. Folk slipper ofte hundene sine løs, plukker ikke hundebæsj, lite hyggelig å se hundebæsj rett under vindu.

Beboer ønsker å ta i bruk dette området og sette opp et gjerde i forlengelse av eksisterende gjerde frem mot skråningen.

Tilsvarende endring er allerede gjennomført i Hans Nordahls gate 70, på tilsvarende plass.

Området har svært lav bruksverdi for andre beboere, men det vil bety mye for beboer å få satt opp et gjerde, med tanke på privatliv og velvære.

Forslag til vedtak:

Forslag om beboere i seksjonsnummer 20 kan ta i bruk av arealet foran vindu frem til gjerdet mot skråningen.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at beboerne får ta bort hekk og sette opp gjerde som beskrevet på egen regning. Det presiseres at dette ikke er en formell endring av bruksrett og ikke er en bruksendring. Området innenfor gjerde vil fortsatt være definert som et fellesareal.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 944192. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017

Etablert låsbare rom

Rommene er til oppbevaring for barnevogner, rullestoler, rullatorer m.m.



7518 Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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