



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 144 400
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 684 189	1 678 872
Sum inntekter		1 684 189	1 678 872
Kostnader			
Lønnskostnad		70 172	68 460
Annen driftskostnad		1 744 989	1 497 106
Sum kostnader		1 815 161	1 565 566
Driftsresultat		-130 973	113 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 071	4 720
Sum finansinntekter		2 071	4 720
Annen finanskostnad			74
Sum finanskostnader		0	74
Netto finans		2 071	4 646
Ordinært resultat før skattekostnad		-128 902	117 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 902	117 952
Årsresultat		-128 902	117 952
Totalresultat		-128 902	117 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 902	117 952
Sum overføringer og disponeringer		-128 902	117 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 084	55 303
Sum fordringer		66 084	55 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 740	1 071 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 740	1 071 486
Sum omløpsmidler		1 129 824	1 126 789
SUM EIENDELER		1 129 824	1 126 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		926 817	1 055 719
Sum opptjent egenkapital		926 817	1 055 719
Sum egenkapital		926 817	1 055 719
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		80 472	34 671
Annen kortsiktig gjeld		122 535	36 399
Sum kortsiktig gjeld		203 007	71 070
Sum gjeld		203 007	71 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 824	1 126 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345638

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 144 400
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 922 144 400
HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 684 189	1 678 872
Sum inntekter		1 684 189	1 678 872
Kostnader			
Lønnskostnad		70 172	68 460
Annen driftskostnad		1 744 989	1 497 106
Sum kostnader		1 815 161	1 565 566
Driftsresultat		-130 973	113 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 071	4 720
Sum finansinntekter		2 071	4 720
Annen finanskostnad			74
Sum finanskostnader		0	74
Netto finans		2 071	4 646
Ordinært resultat før skattekostnad		-128 902	117 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		-128 902	117 952
Årsresultat		-128 902	117 952
Totalresultat		-128 902	117 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 902	117 952
Sum overføringer og disponeringer		-128 902	117 952



Organisasjonsnr: 922 144 400
HANS NORDAHL'S GATE 32-34
BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 084	55 303
Sum fordringer		66 084	55 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 740	1 071 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 740	1 071 486
Sum omløpsmidler		1 129 824	1 126 789
SUM EIENDELER		1 129 824	1 126 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		926 817	1 055 719
Sum opptjent egenkapital		926 817	1 055 719



Sum egenkapital	926 817	1 055 719
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	80 472	34 671
Annen kortsiktig gjeld	122 535	36 399
Sum kortsiktig gjeld	203 007	71 070
Sum gjeld	203 007	71 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 129 824	1 126 789



Organisasjonsnr: 922 144 400
HANS NORDAHL'S GATE 32-34
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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 7973





Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7973>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sammenslåing av sameiene HNG 32-34 HNG 36-38
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Nordahls Gate 32-34 Bs



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ragnhild Desserud er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 128 902 som foreslås dekket ved overføring fra egenkapitalen.

Boligselskapets disponible midler per 31.12.2021 utgjør kr 926 817.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 128 902 dekkes ved overføring fra egenkapitalen.



Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 63.495,-.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen er KPI regulert fra Januar 2021, ihht. ssb.no/kpi.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 63.495,-.

Vedlegg

2. Styre KPI 2022.PNG

Sak 5

Sammenslåing av sameiene HNG 32-34 HNG 36-38

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrene i HNG32-34 og HNG 36-38 ønsker og se på muligheter for å slå seg sammen til ett sameie.

Styret ønsker en avstemming om vi skal gå videre med dette arbeidet. En endelig sammenslåing vil eventuelt tas opp på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

Det er anslått en årlig besparelse på ca. kroner 60.000,-.

En eventuell sammenslåing vil medføre noen engangskostnader til blant annet reseksjonering/tinglysing.

Styret vil også gjøre oppmerksom på at økonomien i begge sameiene er relativ lik, sett i forhold til eierbrøken.



Forslag til vedtak

Styret jobber videre med å se på mulighetene for en sammenslåing med HNG 36-38. Beslutningsgrunnlaget legges frem på et ekstraordinært årsmøte hvor det voteres over om sammenslåingen skal gjennomføres.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnhild Desserud
Ragnhild er en aktiv og svært engasjert representant i styret. Hun står på for det beste for sameiert og beboere i Hans Nordahls Gate 32-34.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Rødahl
Kristin har bodd i Hans Nordahls Gate 34 siden oppstart. Hun er aktiv deltaker på dugnad og ønsker nå å bli med i styret. Vi ønsker henne velkommen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisa Laumann
Lisa Laumann har sittet i styret tidligere år, og har bodd i Hans Nordahls gate 34 siden overtagelse. Lisa er en positiv og hyggelig nabo.
- Oddmund Seljestad
Oddmund Seljestad har vært styreleder i sameiet siden oppstart. Han har nå besluttet å gå av, men vil være aktiv som varamedlem i enda 1 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddmund Seljestad	Hans Nordahls Gate 32
Styremedlem	Ragnhild Gotun Desserud	Hans Nordahls Gate 34
Styremedlem	Vegar Simensen	Hans Nordahls Gate 34
Varamedlem	Lisa Laumann	Hans Nordahls Gate 34
Varamedlem	Kristin Rødahl	Hans Nordahls Gate 34

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Sameiet består av 51 seksjoner. Hans Nordahls Gate 32-34 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922144400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 32
Hans Nordahls Gate 34

Gårds- og bruksnummer: 79/138

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

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs 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

Styre har det siste året jobbet med følgende:

- Dugnadsarbeid, bestilling av containere og innkjøp av dugnadsredskaper.
- Forbedret sykkelparkeringen i sykkelbod, garasjeområde og utenfor pergolaen.
- Gjennomgang av byggets brannvern med Schneider.
- Kontroll av byggets tekniske tilstand med OPAK.
- Økt hastighet i vår internettavtale med Telenor.
- Fremforhandlet og fått på plass gartneravtale for 2022 sesongen.
- Etablert et tettere samarbeid med Hus 19, inngått og reforhandlet fellesavtaler.
- I smøreboden er det kjøpt inn ny smørebenk
- Pergolaen har fått nye bord og benker, for sosiale tilsetninger for våre beboere.
- I forbindelse med adventstiden har vi hatt juletre, belysning og lykter.
- utfordringene vi har hatt, er nå løst og har ikke vært et problem i vinter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 684 189.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 815 161.

Dette er kr 416 861 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strøm- og fjernvarmekostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 128 902 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 926 817.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 132 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Forsikring

Det er budsjettert med en 6% økning i forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hans Nordahls Gate 32-34 Bs.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: N3HF0-3VO1Z-KD7J7-D1ZBK-MKHFE-GMHKS



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-01 13:46:09 UTC



Penneo document key: N3HF0-3VO1Z-KD7J7-D1ZBK-MKHFE-GMHKS

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

12 av 23

Årsrapport og årsregnskap 2021



HANS NORDAHL'S GATE 32-34 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 144 400, KUNDENR. 7973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 678 872	1 678 872	1 679 000	1 679 000
Andre inntekter	3	5 317	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 684 189	1 678 872	1 679 000	1 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 672	-8 460	-7 200	-8 700
Styrehonorar	5	-61 500	-60 000	-60 000	-61 500
Revisjonshonorar	6	-9 208	-7 999	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-88 980	-86 515	-89 100	-91 200
Konsulenthonorar	7	-5 437	-885	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-153 081	-117 236	-132 000	-132 000
Forsikringer		-75 720	-71 852	-79 000	-80 300
Kommunale avgifter	9	-320 867	-527 993	-245 000	-271 130
Energi/fyring	10	-593 445	-233 244	-300 000	-392 200
TV-anlegg/bredbånd		-239 729	-208 170	-215 000	-270 300
Andre driftskostnader	11	-258 522	-243 213	-252 500	-268 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 815 161	-1 565 566	-1 398 300	-1 589 530
DRIFTSRESULTAT		-130 973	113 306	280 700	89 470
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 071	4 720	0	0
Finanskostnader		0	-74	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 071	4 646	0	0
ÅRSRESULTAT		-128 902	117 952	280 700	89 470
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	117 952		
Fra opptjent egenkapital		-128 902	0		



HANS NORDAHL'S GATE 32-34 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 922 144 400, KUNDENR. 7973

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 825	210
Forskuddsbetalte kostnader		64 259	55 093
Driftskonto OBOS-banken		106 105	115 922
Sparekonto OBOS-banken		957 635	955 564
SUM OMLØPSMIDLER		1 129 824	1 126 789
SUM EIENDELER		1 129 824	1 126 789
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		926 817	1 055 719
SUM EGENKAPITAL		926 817	1 055 719
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 235	36 399
Leverandørgjeld		80 472	34 671
Annen kortsiktig gjeld	13	96 300	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 007	71 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 824	1 126 789
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2022

Styret i Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie

Oddmund Seljestad /s/

Ragnhild Gotun Desserud /s/ Vegar Simensen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 169 280
Fjernvarme	292 332
TV/bredbånd	217 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 678 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	5 117
Nøkler	200
SUM ANDRE INNETEKTER	5 317

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 672
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 672

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 61 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-187
SUM KONSULENTHONORAR	-5 437

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 263
Drift/vedlikehold VVS	-56 469
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 359
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 085
Kostnader dugnader	-2 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-153 081

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-217 583
Renovasjonsavgift	-2 572
Kommunale avgifter	-100 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 867

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-191 949
Fjernvarme	-401 496
SUM ENERGI / FYRING	-593 445

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 489
Lyspærer og sikringer	-186
Vaktmestertjenester	-84 372
Vakthold	-83 371
Renhold ved firmaer	-61 065
Snørydding	-15 735
Andre fremmede tjenester	-103
Trykksaker	-1 073
Andre kontorkostnader	-355
Porto	-1 051
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 522

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 071
SUM FINANSINNTEKTER	2 071

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt leverandørgjeld	-96 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-96 300



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke telefon, men kan nås på vibbo.no og epost hans-nordahls-gate-32-34@styreverrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles mot gebyr av styret.

Mal til postkasseskilt finnes digitalt på vibbo og skrives ut selv.

Endring av navn på porttelefon meldes til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6865661. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Energimerking

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



Vedlegg 2 til sak 4. Fastsettelse av honorarer

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for januar 2022. Tall for februar kommer ca 10. mars.

Skriv inn beløp

Beregn prisendring fra

Fra år: Velg måned:

Beregn prisendring til

Til år: Velg måned:

Se prisendring

Beløpet tilsvarer **63 494,30 kr**

Prisstigningen er på 3,2 % Beløp januar 2021 61 500,00 kr Beløp januar 2022 63 494,30 kr

Merk!
Beregningene viser utviklingen i kroneverdi når en tar utgangspunktet i konsumprisindeksen. Kalkulatoren viser ikke hva enkeltvarer bør eller skal koste når prisen reguleres med konsumprisindeksen.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

Selskapsnummer: 7973 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Ragnhild Desserud er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 128 902 dekkes ved overføring fra egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 63.495,-.

- For
 Mot

Sak 5 Sammenslåing av sameiene HNG 32-34 HNG 36-38

Styret jobber videre med å se på mulighetene for en sammenslåing med HNG 36-38. Beslutningsgrunnlaget legges frem på et ekstraordinært årsmøte hvor det votes over om sammenslåingen skal gjennomføres.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Ragnhild Desserud

Styremedlem (1 skal velges)

- Kristin Rødahl

Varamedlem (2 skal velges)

- Lisa Laumann
 Oddmund Seljestad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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