



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 521 162
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	HANS NORDAHL'S GATE 48-52 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	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:	Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 737 559	2 714 285
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 737 559</b>	<b>2 714 285</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		184 694	127 644
Annen driftskostnad		2 795 580	2 870 846
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 980 274</b>	<b>2 998 490</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-242 715</b>	<b>-284 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 947	1 733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 947</b>	<b>1 733</b>
Annen finanskostnad		499	146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>499</b>	<b>146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 448</b>	<b>1 587</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 267	-282 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 184	
Andre fordringer		271 080	250 523
Sum fordringer		274 265	250 523
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		698 330	1 083 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		698 330	1 083 562
Sum omløpsmidler		972 595	1 334 085
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>972 595</b>	<b>1 334 085</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		544 084	782 351
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>544 084</b>	<b>782 351</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>544 084</b>	<b>782 351</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		382 108	510 655
Annen kortsiktig gjeld		46 403	41 079
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>428 511</b>	<b>551 734</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>428 511</b>	<b>551 734</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>972 595</b>	<b>1 334 085</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442266

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 521 162  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 48-52  
BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 921 521 162  
HANS NORDAHL'S GATE 48-52  
BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 737 559	2 714 285
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 737 559</b>	<b>2 714 285</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		184 694	127 644
Annen driftskostnad		2 795 580	2 870 846
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 980 274</b>	<b>2 998 490</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-242 715</b>	<b>-284 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 947	1 733
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 947</b>	<b>1 733</b>
Annen finanskostnad		499	146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>499</b>	<b>146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 448</b>	<b>1 587</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-238 267	-282 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>





Sum opptjent egenkapital	544 084	782 351
Sum egenkapital	544 084	782 351
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	382 108	510 655
Annen kortsiktig gjeld	46 403	41 079
Sum kortsiktig gjeld	428 511	551 734
Sum gjeld	428 511	551 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	972 595	1 334 085



Organisasjonsnr: 921 521 162  
HANS NORDAHL'S GATE 48-52  
BOLIGSAMEIE

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

Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

23. mai 2023

Selskapsnummer: 7914





## Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 48-52 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.

### Dato for årsmøtet:

23. mai 2023 kl. 18:00, Cafe Aasen, Hans Nielsen Hauges gate 44B.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme
8. Forsalg om sammenslåing av sameier
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hans Nordahls Gate 48-52 Bs**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Simen Mikkelsen velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at Simen Mikkelsen velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Pia Halstvedt godkjennes for å føre protokoll.



## **Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Pia Halstvedt foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

## **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 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet av årets resultat trekkes fra egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat trekkes fra egenkapital

## **Vedlegg**

1. Regnskap 2022.pdf

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kroner 116.000,-.

## **Styrets innstilling**



Styret ønsker at årsmøtet godkjenner godtgjørelsen.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kroner 116.000,-

Sak 7

## **Installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret i HNG48-52 ønsker å installere måler på forbruk av varmt og kaldt vann, og fjernvarme som brukes til oppvarming

Det vil si at hver enkelt boenhet vil betale for det en selv forbruker, og ikke som i dag, en andel av det totale forbruket fordelt etter sameiebrøken.

For 2023 har sameiet budsjettert med at de totale kostnadene rundt dette vil beløpe seg til ca kr 1.050.000,-. Dette vil i snitt utgjøre ca kr 13.462,- pr leilighet.

Hvis vi estimerer at sameiet vil spare inn ca 20%, noe som er sannsynlig, så vil hver leilighet spare inn ca kr 2.692,- årlig. Her vil det selvfølgelig variere ut fra den enkeltes forbruk.

Hvis vi gjennomfører dette, så vil hver enkelt eier av leiligheten abonnere på målere, og betale etter eget reelt forbruk i etter tid (ikke a-konto).

I skrivende stund har ikke styret ferdigforhandlet avtale, men vi har et tilbud på kr 114,- pr mnd (tilsvarende kr 1.368 pr år) pr leilighet, så kostnadene vil ikke bli høyere enn det.

Beboerne vil også få en app hvor de kan se eget forbruk i sanntid.

Det er ingen initielle kostnader i forbindelse med dette, da de nedbetales via abonnementet.

Enkelt sagt så vil en sånn løsning bety at hver leilighet betaler for det en selv bruker, og ikke en andel av det alle bruker.

### **Styrets innstilling**

Styret forslår at årsmøte ber styret ferdigforhandle og velge en leverandør for montering av målere i hver enkelt leilighet. Dette arbeidet forventes og ferdigstilles 3. kvartal 2023.



## **Forslag til vedtak**

Styret bes av årsmøte om å ferdigforhandle med en leverandør for montering av målere i hver enkelt leilighet.

Sak 8

## **Forsalg om sammenslåing av sameier**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret i HNG48-52 ønsker og se på muligheter for å slå seg sammen med hus 16 (HNG44-46) og/eller hus 17 (HNG40-42) til et sameie. Det vi ønsker nå er å få støtte til og jobbe videre med dette i styrene. Vi ser for oss at vi vil ha en årlig besparelse på anslagsvis mellom kr 80.000,- og kr 150.000,-.

En eventuell sammenslåing vil medføre noen engangskostnader til blant annet reseksjonering/tinglysing. Disse kostnadene vil være mindre enn det vi vil spare inn allerede det første året.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at økonomien i sameiene ved en eventuell sammenslåing vil være relativ lik sett i forhold til eierbrøken. En endelig sammenslåing vil eventuelt tas opp på et ekstraordinært årsmøte til høsten, eller på neste ordinære årsmøte.

### **Styrets innstilling**

Styret forslår at årsmøte ber styret jobbe videre med en eventuell sammenslåing av sameiene i hus 16 (HNG44-46) og/eller hus 17 (HNG40-42)

## **Forslag til vedtak**

Styret bes av årsmøte om å jobbe videre med en eventuell sammenslåing av sameiene i hus 16 (HNG44-46) og/eller hus 17 (HNG40-42)

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Ola Mundgjel	Hans Nielsen Hauges gate 50B
Styremedlem	Line Margrethe Holand	Hans Nordahls Gate 48
Styremedlem	Simen Mikkelsen	Hans Nordahls Gate 50
Varamedlem	Pia Halstvedt	Hans Nordahls Gate 52
Varamedlem	Espen Sjeggestad	Hans Nordahls Gate 50

### Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

Sameiet består av 78 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 48-52 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921521162, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79        134

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

Hans Nordahls Gate 48-52 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 siden forrige årsmøte, 03. mai 2022, gjennomført 11 styremøter, i tillegg til annen kommunikasjon mellom styremedlemmene. I hele 2022 ble det avholdt 9 styremøter.

## Økonomistyring

For 2022 hadde styret budsjettert med et underskudd på kroner 283.000,-. Resultatet ved årsskifte 2022/2023 var et underskudd på kroner 238.267,-. Det vil si at vi fikk et resultat som var kroner 44.733,- bedre enn budsjettert. Dette var ingen spesielle hendelser i 2022 som førte til store avvik fra budsjettet. Sameiet hadde pr. 31.12.2022 kroner 544.084,- på konto. Dette utgjør i snitt ca. kroner 6.975,-pr boenhet.

Etter to år med underskudd på kroner 520.885,-, besluttet sittende styre å øke felleskostnadene med ca 17 prosent. Dette vises i budsjettet for 2023, som er budsjettert med et overskudd på kroner 112.000,-

Styret mener vi nå har god kontroll over økonomien, og vil fortsette å budsjettere for å kunne opparbeide oss en buffer. Dette for å være i stand til å håndtere eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden.

## Tekniske utfordringer

Vi hadde også i 2022 en del utfordringer i teknisk rom i forbindelse med tilstrekkelig varme til alle boenhetene. Dette jobber vi fortsatt med, men tror at vi nå har funnet årsaken, og dermed kan løse problemet.

Vi har også fremforhandlet en ny avtale med Telenor og reforhandlet renholdsavtalen.

## Vannmålere

Det neste store prosjektet er at vi, hvis årsmøtet ønsker det, skal montere vannmålere i hver enkelt leilighet. Med en slik løsning vil den enkelte beboer betale for den mengden vann man bruker og ikke en gitt andel av totalforbruket ut ifra antall kvadratmeter i den enkelte leilighet.

Styret ser også på muligheten for eventuell avtale om en type "vindusfilm" som kan stoppe opp mot 80 prosent av oppvarmingen fra solen via vinduer. Dette kommer vi tilbake til ved en senere anledning.

## Utomhus

Hus 15, 16 og 17 eier i fellesskap uteområdet mellom blokkene. Det er etablert eget styre, registrert i Brønnøysundregistrene, for uteområdene. Styret består av en representant fra hvert av boligsameiene. Utomhustyret hadde i 2022 fire styremøter og to befaringer med gartner. Gjennomgang med gartner avdekte flere døde planter, planter som hadde for skrinn jord og planter som var satt ned på feil sted. Utomhusstyret har fremmet reklamasjon overfor utbygger på beplantning, utebelysning som stadig slår seg av og oppsamling av vann mellom hus 16 og 17.



## Ordensregler

Styret opplever at vi har et godt bomiljø med få konflikter.

Vi anmoder alle om å setter seg inn i hvordan tilbake stille uønsket brannalarm i den enkelte leilighet. Informasjon henger ved panelet for tilbakestilling i fellesgangen i hver etasje. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging.

Styret ber også om at alle setter seg inn i ordensreglene og overholder disse.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, verken inne eller ute. Rydding påfører ekstrautgifter for sameiet. Sammen tar vi vare på uteområdene våre og unngår å kaste sneiper, snus og annet rask. Det skal under ingen omstendigheter settes søppel ved siden av søppel- eller papirbrønn. Er det fullt så benytt en av de andre nedkastene i gata. Vi vil unngå at fugler hakker i stykker posene og drar innholdet utover, eller at det blir matplass for rotter.

Har du husdyr, sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring etter dem.

Styret ønsker alle sammen en strålende sommer!



## **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 på kr 238 267 og foreslås ført mot egenkapital.

### **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 544 084.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 343 000 til ordinær drift.

### 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 strømsøtten 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 48-52 Bs.

### Lån

Hans Nordahls Gate 48-52 Bs har ingen 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 25 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie.

#### 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

Budsjetallene 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.

#### 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 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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 057JG-SQ75E-KVIAE-1AXGB-TZTMM-N3H78



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 057JG-SQ75E-KVIAE-1AXGB-TZTMM-K3H78



## HANS NORDAHL'S GATE 48-52 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 521 162, KUNDENR. 7914

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 734 584	2 527 920	2 734 000	3 205 000
Andre inntekter	3	2 975	186 365	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 737 559</b>	<b>2 714 285</b>	<b>2 734 000</b>	<b>3 205 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 824	-15 774	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-111 870	-111 870	-116 000	-116 000
Revisjonshonorar	6	-11 108	-8 750	-9 000	-9 000
Andre honorarer	5	-50 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-126 033	-122 478	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-21 001	-114 243	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-327 788	-372 579	-371 000	-343 000
Forsikringer		-122 803	-113 043	-128 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-538 849	-539 520	-550 000	-646 000
Kostnader sameie		0	0	-182 000	0
Energi/fyring	10	-830 782	-787 792	-727 000	-765 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 178	-396 362	-412 000	-437 000
Andre driftskostnader	11	-411 038	-416 080	-353 000	-465 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 980 274</b>	<b>-2 998 490</b>	<b>-3 016 000</b>	<b>-3 090 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-242 715</b>	<b>-284 205</b>	<b>-282 000</b>	<b>115 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 947	1 733	0	0
Finanskostnader	13	-499	-146	-1 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 448</b>	<b>1 587</b>	<b>-1 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-238 267</b>	<b>-282 618</b>	<b>-283 000</b>	<b>114 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-238 267	-282 618		



**HANS NORDAHL'S GATE 48-52 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 521 162, KUNDENR. 7914**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 184	0
Forskuddsbetalte kostnader		157 822	142 242
Andre kortsiktige fordringer	14	113 258	108 281
Driftskonto OBOS-banken		307 766	271 776
Sparekonto OBOS-banken		390 564	811 786
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>972 595</b>	<b>1 334 085</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>972 595</b>	<b>1 334 085</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		544 084	782 351
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>544 084</b>	<b>782 351</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 403	41 079
Leverandørgjeld		382 108	510 655
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>428 511</b>	<b>551 734</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>972 595</b>	<b>1 334 085</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2023

Styret i Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Bjørn Ola Mundgjel /s/

Line Margrethe Holand /s/

Simen Mikkelsen /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 806 912
Fjernvarme	516 768
Telenor frihet M	277 992
Bredbånd	132 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 734 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
Nettinnbetalinger	1 875
Nøkler	995
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 975</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 824
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 824</b>

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 2021/2022, og er på kr 111 870. Det er i tillegg utbetalt kr 50 000 til styret i forbindelse med merarbeid knyttet til støypromblematikken.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 108.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 191
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 810
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 001</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 568
Drift/vedlikehold VVS	-35 134
Drift/vedlikehold elektro	-41 399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 085
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-327 788</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-369 129
Renovasjonsavgift	-169 720
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-538 849</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-171 038
Fjernvarme	-659 744
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-830 782</b>

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

Container	-4 438
Vaktmestertjenester	-121 212
Vakthold	-84 439
Renhold ved firmaer	-118 284
Gressklipping	-72 602
Andre fremmede tjenester	-2 067
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-350
Bank- og kortgebyr	-3 416
Velferdskostnader	-3 441
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-411 038</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	348
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 278
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 947</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-499
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-499</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer-gjøres opp i 2023	113 258
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>113 258</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688426. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

**Selskapsnummer:** 7914 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.