



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 714 285	2 504 298
Sum inntekter		2 714 285	2 504 298
Kostnader			
Lønnskostnad		127 644	122 327
Annen driftskostnad		2 870 846	2 200 500
Sum kostnader		2 998 490	2 322 827
Driftsresultat		-284 205	181 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 733	4 648
Sum finansinntekter		1 733	4 648
Annen finanskostnad		146	
Sum finanskostnader		146	0
Netto finans		1 587	4 648
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 618	186 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 618	186 118
Årsresultat		-282 618	186 118
Totalresultat		-282 618	186 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 618	186 118
Sum overføringer og disponeringer		-282 618	186 118



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			
Kundefordringer			11 437
Andre fordringer		250 523	172 230
Sum fordringer		250 523	183 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 562	1 307 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 083 562	1 307 053
Sum omløpsmidler		1 334 085	1 490 720
SUM EIENDELER		1 334 085	1 490 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		782 351	1 064 969
Sum opptjent egenkapital		782 351	1 064 969
Sum egenkapital		782 351	1 064 969
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		510 655	130 757
Skyldige offentlige avgifter			14
Annen kortsiktig gjeld		41 079	294 979
Sum kortsiktig gjeld		551 734	425 751
Sum gjeld		551 734	425 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 334 085	1 490 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251693

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 521 162
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 48-52
BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 23.05.2022



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 714 285	2 504 298
Sum inntekter		2 714 285	2 504 298
Kostnader			
Lønnskostnad		127 644	122 327
Annen driftskostnad		2 870 846	2 200 500
Sum kostnader		2 998 490	2 322 827
Driftsresultat		-284 205	181 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 733	4 648
Sum finansinntekter		1 733	4 648
Annen finanskostnad		146	
Sum finanskostnader		146	0
Netto finans		1 587	4 648
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 618	186 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 618	186 118
Årsresultat		-282 618	186 118
Totalresultat		-282 618	186 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 618	186 118
Sum overføringer og disponeringer		-282 618	186 118



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

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
Kundefordringer 11 437
Andre fordringer 250 523 172 230
Sum fordringer 250 523 183 667

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 083 562 1 307 053
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 083 562 1 307 053

Sum omløpsmidler 1 334 085 1 490 720

SUM EIENDELER 1 334 085 1 490 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 782 351 1 064 969



Sum opptjent egenkapital	782 351	1 064 969
Sum egenkapital	782 351	1 064 969
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	510 655	130 757
Skyldige offentlige avgifter		14
Annen kortsiktig gjeld	41 079	294 979
Sum kortsiktig gjeld	551 734	425 751
Sum gjeld	551 734	425 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 334 085	1 490 720



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

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 12. mars 2022

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7914>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Nordahls Gate 48-52 Bs



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simen Mikkelsen er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 111 870.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 111 870

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Margrethe Holand
- Simen Mikkelsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Sjeggstad
- Pia Halstvedt



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øivind Bjørklund	Hans Nordahls Gate 48
Styremedlem	Line Margrethe Holand	Hans Nordahls Gate 48
Styremedlem	Simen Mikkelsen	Hans Nordahls Gate 50
Varamedlem	Pia Halstvedt	Hans Nordahls Gate 52
Varamedlem	Ellen Wæraas	Hans Nordahls Gate 50

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

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 med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 48
Hans Nordahls Gate 50
Hans Nordahls Gate 52

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden arbeidet med ordinær drift og vedlikehold av sameiet og enkeltstående saker, slik som støyutfordringen. Styret opplever stemning og naboskap i sameiet som god, sett bort i fra enkelte episoder med nattestøy.

Kommunikasjon:

Gjennom året har kommunikasjonen med beboere flyttet seg i stadig større grad over til Vibbo. Dette er primærkanalen for informasjon fra styret. I løpet av perioden har det kommet nye regler for elektronisk kommunikasjon, og hovedregelen er skiftet fra samtykke til reservasjon. Sameiet har per i dag ingen reservasjoner mot elektronisk kommunikasjon, og dette er derfor måten vi kommuniserer på.

Økonomi:

Sameiet hadde et negativt resultat i 2021. Dette forklares i hovedsak med meget høye strøm/fjernvarmepriser. Egenkapitalen i sameiet er god, og underskuddet dekkes herfra. Styret har svart på økte priser ved å øke felleskostnadene med 10% fra 1.1.2022. Sameiet styrer også i 2022 mot underskudd dersom nevnte kostnader fortsetter å være høye. Styret har tatt høyde for økte priser i budsjettet, men ikke fullt ut da strømstøtten vil få innvirkning, samt usikkerhet rundt prisnivået i 2022. Budsjettet underskudd i 2022 er forutsatt dekket fra egenkapital. Dersom budsjettet viser seg å treffe på prognosen, må styret øke felleskostnadene ytterligere fra 1.1.2023 og vurdere andre sparetiltak.

Støysaken:

Det har vært jobbet iherdig med denne saken gjennom året. Dette er redegjort for i ekstraordinært årsmøte i januar 2022. Saken ble til slutt lagt bort uten videre tiltak, men har i det minste blitt grundig belyst før dette skjedde. Styret kjenner seg trygge på at vedtaket er godt forankret hos andelseierne.

Utomhus:

Styret 48-52 er representert i utomhusstyret, som består av en representant fra hus 15, 16 og 17. I løpet av perioden var det et skifte i utomhusstyrets representanter. Øivind Bjørklund var frem til dette representant for hus 15. Styret besørget registrering av Utomhus 40-52 i Brønnøysundregistrene den 20.1.2021. Styret etablerte avtale med Gårdreform, etter anbudsprosess, for vedlikehold/vaktmestertjenester, brøyting/strøing/feiing og hagestell.

Nytt utomhus-styret ble oppnevnt 7. september 2021. Det består av Magnhild Jensen (leder) HNG 40-42, Line Holand fra HNG 48-52 og Anna-Liisa Silenti HNG 44-46.

Budsjett for utomhus-området ligger i de respektive sameienes budsjetter. Disse skal også brukes til vedlikehold av uteområdene, herunder inspeksjon av lekestativer.

Styret har brukt tid på å bringe på det rene hvor tomtegrensene går, dette er fortsatt uavklart og følges opp med Grefsen Utvikling.

Øvrige aktiviteter: det har også i år vært satt opp juletre med lys utenfor hus 17. Barn i sameiet sto for tenning av treet og julemusikk. På grunn av smittesituasjonen var det ingen servering.



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 2 714 285.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakeføring av en avsetning for kommunale avgifter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 998 490.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 282 618 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 782 351.

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 371 000 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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

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 en økning av felleskostnadene fra 01.01.22. TV/Bredbånd øker til faktisk fakturering fra leverandør. De ordinære felleskostnadene øker med 10 %

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 48-52 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 48-52 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 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 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 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 Dokumentnøkkel: CCP15-QXON2-KSOPQ-66D3E-G3EON-CEB54



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-18 12:00:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCP15-OXON2-KSOPQ-66D3E-G3EON-CEB54

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

11 av 21



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 527 920	2 497 332	2 528 000	2 734 000
Andre inntekter	3	186 365	6 966	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 714 285	2 504 298	2 528 000	2 734 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 774	-12 327	-15 500	-16 000
Styrehonorar	5	-111 870	-110 000	-110 000	-116 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 666	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-122 478	-119 085	-122 500	-127 000
Konsulenthonorar	7	-114 243	-16 841	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-372 579	-285 377	-214 000	-371 000
Forsikringer		-113 043	-105 108	-110 000	-128 000
Kommunale avgifter	9	-539 520	-537 426	-503 000	-550 000
Kostnader sameie		0	0	0	-182 000
Energi/fyring	10	-787 792	-385 000	-535 000	-727 000
TV-anlegg/bredbånd		-396 362	-365 402	-380 000	-412 000
Andre driftskostnader	11	-416 080	-377 595	-368 000	-353 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 998 490	-2 322 827	-2 382 000	-3 016 000
DRIFTSRESULTAT		-284 205	181 470	146 000	-282 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 733	4 648	0	0
Finanskostnader	13	-146	0	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 587	4 648	-1 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		-282 618	186 118	145 000	-283 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	186 118		
Fra opptjent egenkapital		-282 618	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 718
Kundefordringer		0	11 437
Forskuddsbetalte kostnader		142 242	130 935
Andre kortsiktige fordringer	14	108 281	38 577
Driftskonto OBOS-banken		271 776	497 022
Sparekonto OBOS-banken		811 786	810 031
SUM OMLØPSMIDLER		1 334 085	1 490 720
SUM EIENDELER		1 334 085	1 490 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		782 351	1 064 969
SUM EGENKAPITAL		782 351	1 064 969
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 079	27 626
Leverandørgjeld		510 655	130 757
Skyldige offentlige avgifter		0	14
Annen kortsiktig gjeld		0	267 353
SUM KORTSIKTIG GJELD		551 734	425 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 334 085	1 490 720
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Øivind Bjørklund /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 642 368
Fjernvarme	516 768
Kabel-tv	249 912
Bredbånd	118 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 527 920

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeføring av avs. komm.avg. fra 2018	180 000
Nøkler	6 365
SUM ANDRE INNETEKTER	186 365

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

Arbeidsgiveravgift	-15 774
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 774

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 111 870.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 095
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 111
Brekke & Strand Akustikk AS	-67 037
SUM KONSULENTHONORAR	-114 243

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 567
Drift/vedlikehold elektro	-21 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 284
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-372 579

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-346 677
Renovasjonsavgift	-192 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-539 520

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-153 098
Fjernvarme	-634 694
SUM ENERGI / FYRING	-787 792

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

Container	-14 125
Lyspærer og sikringer	-1 167
Vaktmestertjenester	-125 786
Vakthold	-73 410
Renhold ved firmaer	-114 600
Snørydding	-11 300
Gressklipping	-61 471
Andre fremmede tjenester	-477
Trykksaker	-1 391
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-2 405
Porto	-2 238
Bank- og kortgebyr	-3 454
Velferdskostnader	-3 506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-416 080

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-22
SUM FINANSINNTEKTER	1 733

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-146
SUM FINANSKOSTNADER	-146

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer-betales i 2022	108 281
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	108 281



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret48-52@hansnordahlsgate.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.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser. Garasjeplasser kan kjøpes av utbygger JM eller via finn.no

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

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. 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.



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 9.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.22

Selskapsnummer: 7914 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 48-52 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>Simen Mikkelsen 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. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 111 870

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Line Margrethe Holand

Simen Mikkelsen

Varamedlem (2 skal velges)

Espen Sjeggestad

Pia Halstvedt



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.