



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 481 868
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 485 828	1 378 044
Sum inntekter		1 485 828	1 378 044
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 228 654	1 391 437
Sum kostnader		1 283 704	1 448 487
Driftsresultat		202 124	-70 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 682	2 788
Sum finansinntekter		1 682	2 788
Annen finanskostnad			57
Sum finanskostnader		0	57
Netto finans		1 682	2 731
Ordinært resultat før skattekostnad		203 806	-67 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		203 806	-67 712
Årsresultat		203 806	-67 712
Totalresultat		203 806	-67 712
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 806	-67 712
Sum overføringer og disponeringer		203 806	-67 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 357	32 123
Sum varige driftsmidler		46 357	32 123
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 357	32 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		128 237	157 149
Sum fordringer		128 237	157 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 283	514 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 283	514 873
Sum omløpsmidler		752 520	672 023
SUM EIENDELER		798 877	704 146

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		677 938	474 132
Sum opptjent egenkapital		677 938	474 132
Sum egenkapital		677 938	474 132
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		74 287	218 547
Annen kortsiktig gjeld		46 652	11 466
Sum kortsiktig gjeld		120 939	230 013
Sum gjeld		120 939	230 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		798 877	704 146



Til seksjonseierne i Hans Nordahls gate 80-82 Bs.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet i Hans Nordahls gate 80-82 Bs. bli avholdt digitalt. Det blir altså ikke et fysisk møte som vi pleier å ha.

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

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.03.2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er 12.03.2021 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

- Du vil motta en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på neste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende utfylt stemmeseddel til styreleder Bård Liabø, e-post bard.liabo@gmail.com. Styret må motta stemmeseddelen innen 12. mars kl. 09.00 for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 04. mars. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Selskapsnummer: 7518 **Selskapsnavn** Hans Nordahls gate 80-82 Bs.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Forklaring:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak.1 Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak.2 Valg av protokollvitner

Edgar Dahlen og Hege Grøndahl foreslås.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak. 3 Årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Godtgjørelse til styret

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Vedtektsendring iht. Eierseksjonsloven 01.01.2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Vedtektsendring iht. Eierseksjonsloven 01.01.2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Anskaffe Tuftepark

Stemmer:	For		Mot	
Vedtak 1				
Vedtak 2				

Sak 8. Innglassering av balkong

Stemmer:	For		Mot	
Vedtak 1				
Vedtak 2				
Vedtak 3				



Sak 9. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder 2 år	Gunnar Heimdal		
	Styremedlem 2 år	Edgar Dalen		
	Styremedlem 1 år	Stein Ivar Ramberg		
	Varamedlem 1 år	Hege Grøndahl		

Skjemaet leveres/sendes til styreleder Bård Liabø, e-post bard.liabo@gmail.com, slik at din deltagelse blir registrert.

Fristen for å avgi stemme er 12. mars kl. 09.00.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs
Avholdes digitalt på Vibbo.no fra 04. mars – 12. mars

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

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

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000

INNKOMNE FORSLAG

5. Vedtektendringer iht. Eierseksjonsloven 01.01.2020

6. Vedtektendringer iht. Eierseksjonsloven 01.01.2021

7. Anskaffe Tuftepark

8. Innglassing av balkonger

9. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 15.02.2021

Styret i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

Bård Liabø

Hege Grøndahl

Stein Ivar Ramberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Liabø	Hans Nordahls Gate 82
Styremedlem	Hege Grøndahl	Hans Nordahls Gate 80
Styremedlem	Stein Ivar Ramberg	Hans Nordahls Gate 82

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 80-82 Bs.

Sameiet består av 34 seksjoner.

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

Hans Nordahls Gate 80
Hans Nordahls Gate 82

Gårds- og bruksnummer:

79 118

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlig styremøter i perioden. På grunn av koronasituasjonen har de aller fleste styremøter blitt gjennomført digitalt.

Styrets hovedfokus i 2020 har vært å opprettholde sameiets drift, sikre god kommunikasjon til beboere og følge opp utbygger for mangler.

Styret har etter beste evne bistått sameiets beboere ved behov og håndtert utførelser i løpet av året. Styret har i løpet av 2020 avholdt åtte styremøter hvor alle styremedlemmene har deltatt. Øvrig oppgaveløsning, saksbehandling og kommunikasjon har foregått kontinuerlig gjennom året via elektroniske kommunikasjonsplattformer som styrerommet.no, Messenger, epost og telefon. Kommunikasjonen med sameiets eiere og beboere har foregått via styrets epost, telefon og oppslag på tavler i begge oppgangene.

Styret benytter en Facebook-gruppe for sameiet slik at beboere kan snakke med hverandre. Dette er ikke en offisiell kanal fra styret til beboere, selv om informasjon også har blitt lagt ut her. Serviceavtaler 5-årsgarantien for bygget utløpte i juni 2020, så styret har sett det hensiktsmessig å beholde de avtalene som ble inngått med firmaer som har montert og installert komponenter i bygget.

Derfor har styret fortsatt samarbeidet med gjeldene leverandører i 2020, slik at sameiet har sørget for å ivareta bygget med forsvarlig drift, vedlikehold og vakthold.

Uteområdet

Uteområdet vårt eier vi sammen med to av våre nabosameier (Hans Nordahls gate 68-70, og Hans Nordahls gate 74-76). Vi forvalter dette gjennom et utomhus-styre der en fra vårt sameies styre deltar. Utomhus-styret har jevnlig avholdt styremøter gjennom året som gikk, men på grunn av koronaen har aktiviteten vært lavere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 485 828 som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 283 704.

Dette er kr 128 296 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet konsulent tjenester og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 203 806 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 631 581.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 222 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 765. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hans Nordahls Gate 80-82 Bs..

Lån

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs. Har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

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 80-82 Bs

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DBEOY-IJH5-JNZ8P-NA4AN-Z5EVJ-A4XU



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

2021-02-15 20:44:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: DBEOY-IH5J-INZ8P-NA4AN-Z5EIJ-A4XIU

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 485 828	1 378 044	1 486 000	1 523 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 485 828	1 378 044	1 486 000	1 523 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 153	-7 782	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-81 860	-79 555	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-3 393	-7 315	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-157 199	-225 992	-192 000	-222 000
Forsikringer		-83 367	-77 891	-82 000	-88 000
Kommunale avgifter	8	-237 712	-222 108	-223 000	-221 000
Kostnader sameie	13	-64 462	-78 696	-79 000	-79 000
Energi/fyring	9	-206 121	-314 799	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 150	-191 349	-197 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-190 237	-185 949	-192 000	-214 000
					-1 479
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 283 704	-1 448 487	-1 412 000	500
DRIFTSRESULTAT		202 124	-70 443	74 000	43 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 682	2 788	0	0
Finanskostnader		0	-57	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 682	2 731	0	0
ÅRSRESULTAT		203 806	-67 712	74 000	43 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-67 712		
Til opptjent egenkapital		203 806	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	46 357	32 123
SUM ANLEGGSMIDLER		46 357	32 123
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 026	0
Forskuddsbetalte kostnader		122 211	157 149
Driftskonto OBOS-banken		360 221	252 076
Sparekonto OBOS-banken		264 062	262 797
SUM OMLØPSMIDLER		752 520	672 023
SUM EIENDELER		798 877	704 146
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		677 938	474 132
SUM EGENKAPITAL		677 938	474 132
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 280	11 466
Leverandørgjeld		74 287	218 547
Annen kortsiktig gjeld	12	28 372	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 939	230 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		798 877	704 146
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	7 340	7 576

Oslo, 15.02.2021
Styret i Hans Nordahls Gate 80-82 BS

Bård Liabø /s/

Hege Grøndahl /s/

Stein Ivar Ramberg /s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 058 664
Fjernvarme	228 468
TV/bredbånd	198 696
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 485 828

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 153.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 393
SUM KONSULENTHONORAR	-3 393

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 015
Drift/vedlikehold elektro	-19 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 821
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 061
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 199

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 936
Renovasjonsavgift	-94 776
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-237 712

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 782
Fjernvarme	-165 339
SUM ENERGI / FYRING	-206 121

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-540
Vaktmestertjenester	-46 318
Vakthold	-82 995
Renhold ved firmaer	-54 720
Trykksaker	-1 083
Telefon, annet	-393
Porto	-1 308
Bank- og kortgebyr	-2 880
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 237

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 265



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	300
SUM FINANSINTEKTER	1 682

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-28 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 372

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameie og utgjør kr 7340.

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for 2019.



INNKOMNE SAKER

5. Vedtektsendringer iht. endringer i Eierseksjonsloven fra 01.01.2020

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under punkt 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt (3) under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen 6-2»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes

6. Vedtektsendringer iht. endringer i Eierseksjonsloven fra 01.01.2021

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

01.01.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

De anbefalte endringene er som følger:

Flertallskrav sammenslåing av eierseksjonssameier:

Ny bokstav f) i punkt 8-8(2) Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Ny bokstav f) skal lyde: «*samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a*».

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer godkjennes

7. Anskaffe Tuftepark

Forslagsstiller:

Ragnhild Sjoner Syrstad

Saksinformasjon:

Sette opp en Tuftepark Pandemien har satt folkehelsen tilbake. Behovet for fysisk fostring og uteaktiviteter er kraftig forsterket under koronapandemien. Jeg fremmer med dette et forslag om å sette opp et tufteparkanlegg på et egnet sted i borettslagets grøntarealer. En Tuftepark er et lavterskel tiltak for egenorganisert idrett og folkehelse. Tufteparken er blitt en av Norges mest populære og mest utbredte utendørs treningsparker. Anlegget er en inkluderende og sosial arena, med et konsept utviklet slik at alle kan utføre alle grunnleggende øvelser uavhengig av treningsbakgrunn. Barn kan også utfold seg i stativene. De positive virkningene av tiltakene er helsegevinst for beboere og med det økt trivsel. Den sosiale trivselen kan også øke og vi etablerer en arena hvor treningsglade naboer kan møtes. En negativ side er at det vil binde opp noe som i dag enten er grøntareal eller benker. Parken kan med fordel stå på en plen, men det er også mulig å plassere på asfalt. Det er et mangfold av benker mellom bygningene i Hans Nordahls gate og flere tomme brosteinsplasser hvor arealet kan benyttes bedre. En annen potensiell nedside er tilstrømning av eksterne som også vil trene. Dersom dette blir et stort problem og trengselen uforsvarlig kan styret vurdere å gjerde inn parken, med eget nøkkelkort som adgang eller hengelås. Kostnader og finansiering Ifølge hjemmesiden til tufteparken koster et komplett anlegg om lag 245 000 kroner. Det er ikke nødvendig med et fullt anlegg for å høste effekten av en slik park. For detaljer se her: <https://www.tufteparken.no/produkter> Siden dette er uteareal vil beboere i området også kunne benytte seg av parken, så det

ville vært naturlig å dele på kostnaden med andre borettslag i Hans Nordahls gate. Investeringen kvalifiserer for øvrig til støtte fra spillemidlene. Tuffeparken er godkjent som nærmiljøanlegg og er dermed spillemiddelberettiget, som kan søkes hos kommunen. I enkelte tilfelles forskutteres. Erfaringsvis så finansierer dette ofte inntil 50% av etableringskostnadene. Utover dette har Tuffeparken også god erfaring med søknader til Gjensidigestiftelsen og Sparebankstiftelsen. Begge har søknadsfrist i september og erfaringsvis finansierer også disse inntil 50% av etableringskostnadene. Gjensidigestiftelsen www.gjensidigestiftelsen.no Sparebankstiftelsen www.sparebankstiftelsen.no Med vennlig hilsen Ragnhild Sjoner Syrstad

Styrets innstilling:

Styrets vurdering er at det er begrenset med egnede utearealer, og at dette således ikke er et enkelt forslag å gjennomføre. Styret anbefaler at saken sendes til Utomhussameiet 68-82 for selvstendig vurdering.

Forslag til vedtak 1: Sameiet vedtar at man anbefaler Utomhussameiet HN 68-82 å anskaffe en Tuffepark, fortrinnsvis i samarbeid med øvrige utomhussameier i Hans Nordahls gate.

Forslag til vedtak 2: Sameiet vedtar at man ikke anbefaler Utomhussameiet 68-82 å anskaffe en Tuffepark, fortrinnsvis i samarbeid med øvrige utomhussameier i Hans Nordahls gate. Saken oversendes Utomhussameiet HN 68-82 for selvstendig vurdering.

8. Innglassering av balkong**Forslagsstiller:**

Gjertrud Eliassen

Saksinformasjon:

Nytt avsnitt i § 5 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindusskjerming
Innglassering av balkong tillates.

Styrets innstilling:

Innglassing av balkonger er en stor beslutning som må utredes nærmere, og hvor Plan- og bygningsetaten må involveres, i tillegg må man se på helhetsuttrykket for vårt sameie sammen med hus 5 og 9. Styret støtter derfor ikke forslaget, men anbefaler at saken utredes nærmere før den eventuelt realitetsbehandles på et senere årsmøte/ekstraordinært årsmøte.



Forslag til vedtak 1:

Saken utredes nærmere før den eventuelt realitetsbehandles på et senere årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet utreder ikke muligheten for innglassing av balkonger og opprettholder dagens tekst i husordensreglene.

Forslag til vedtak 3:

Sameiet vedtar forslaget fra forslagsstiller om å endre husordensreglene slik at innglassing av balkong tillates.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes via hansnordahlsgate80-82@styrerommet.net.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 944192. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.