



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 832 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 36-38  
BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bettyna Zhai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### 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, 09.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 048 992	3 137 032
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 048 992</b>	<b>3 137 032</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	97 315
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 146	
Annen driftskostnad		2 806 731	1 910 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 902 157</b>	<b>2 008 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>146 835</b>	<b>1 129 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 219	5 926
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 219</b>	<b>5 926</b>
Annen finanskostnad		27	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 192</b>	<b>5 926</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 027	1 134 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		220 341	
Sum varige driftsmidler		220 341	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 341	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 302	10 000
Andre fordringer		164 142	70 772
Sum fordringer		204 445	80 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 962	1 880 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 962	1 880 749
Sum omløpsmidler		1 925 407	1 961 522
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 145 747</b>	<b>1 961 522</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 911 919	1 762 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 911 919</b>	<b>1 762 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 911 919</b>	<b>1 762 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		217 590	119 407
Skyldige offentlige avgifter			946
Annen kortsiktig gjeld		16 239	78 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 829</b>	<b>198 630</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 829</b>	<b>198 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 145 747</b>	<b>1 961 522</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 580304

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 832 994  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 36-38  
BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bettyna Zhai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

**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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 922 832 994  
HANS NORDAHL'S GATE 36-38  
BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 048 992	3 137 032
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 048 992</b>	<b>3 137 032</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	97 315
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4 146		
Annen driftskostnad	2 806 731		1 910 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 902 157</b>	<b>2 008 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>146 835</b>	<b>1 129 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 219	5 926
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 219</b>	<b>5 926</b>
Annen finanskostnad		27	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 192</b>	<b>5 926</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 027	1 134 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>



Organisasjonsnr: 922 832 994  
HANS NORDAHL'S GATE 36-38  
BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		220 341	
Sum varige driftsmidler		220 341	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 341	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 302	10 000
Andre fordringer		164 142	70 772
Sum fordringer		204 445	80 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 962	1 880 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 962	1 880 749
Sum omløpsmidler		1 925 407	1 961 522
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 145 747</b>	<b>1 961 522</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 911 919	1 762 891
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 911 919</b>	<b>1 762 891</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 911 919</b>	<b>1 762 891</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	217 590	119 407
Skyldige offentlige avgifter		946
Annen kortsiktig gjeld	16 239	78 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>233 829</b>	<b>198 630</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>233 829</b>	<b>198 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 145 747</b>	<b>1 961 522</b>



Organisasjonsnr: 922 832 994  
HANS NORDAHL'S GATE 36-38  
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 2022

7998 Hans Nordahls Gate 36-38 Bs



BESKYTTET



## **Til seksjonseierne i Hans Nordahls Gate 36-38 Bs**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 på Aasen café..**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hans Nordahls Gate 36-38 Bs det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Hans Nordahls Gate 36-38 Bs  
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 på Cafe Aasen.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny avstemming vedrørende overvåkning.
- B) Endring av vedtektene
- C) Sammenslåing

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 06.04.2022

Styret i Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

Bjørn Ola Mundgjel /s/ Per Mikael Åkerberg /s/ John Are Iversen /s/

Michelle Wikören Mogstad /s/ Brit Nappen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## --ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Ola Mundgjel	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	Per Mikael Åkerberg	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	John Are Iversen	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	Michelle Wikören Mogstad	Hans Nordahls Gate 38
Styremedlem	Brit Nappen	

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

Sameiet består av 77 seksjoner. Hans Nordahls Gate 36-38 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922832994, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nordahls Gate 36  
Hans Nordahls Gate 38

Gårds- og bruksnummer: 79/137

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

Hans Nordahls Gate 36-38 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 siden forrige årsmøte (som ble avholdt digitalt på grunn av korona) i uke 15 2021, gjennomført 12 styremøter. I 2021 ble det avholdt totalt 12 styremøter.

I 2021 hadde vi et positivt resultat på kr 149.027,-. Dette er ca. kr 706.000,- mindre enn budsjettet.

Dette er i hovedsak på grunn av vesentlige høyere kostnader til energi og fjernvarme. Vi hadde budsjettet med kr 450.000,-, som er ca. kr 466.000,- mindre enn vi brukte i 2021. På denne posten ble det da brukt hele ca. kr 916.000,-.

Også på drift og vedlikehold brukte vi i 2021 ca. 277.000,- mer enn budsjettet. Hovedgrunnen til dette er at det i denne budsjettposten ikke ble tatt høyde for serviceavtaler.

Utover dette er det bare mindre avvik på de enkelte postene. Sameie hadde 31.12.2021 en egenkapital på kr 1.911.919,-. Dette utgjør i snitt kr 24.830,- pr boenhet.

Sameiet har, grunnet god økonomi ikke endret på fellesutgiftene siden 2020. Vi har nå god kontroll over økonomien, og vil fortsette å opparbeide oss en buffer for å være i stand til å takle uforutsette utgifter på en best mulig måte.

I sameiet har vi i styrene hatt nok å jobbe med i 2021.

Vi har fått orden på ventilasjonen, og fått på plass en serviceavtale.

Vi har søkt kommunen om at de som ønsker det skal kunne gå til anskaffelse balkong innglassing, i samsvar med gitte spesifikasjoner. Dette har vi fått avslag på av plan og bygg, og har derfor anket saken videre. I skrivende stund ligger saken hos Statsforvalteren, for nye gjennomgang. Håpet er å få et positivt svar derfra før sommeren.

Styrene i HUS 19 og Hus 21 har sett på muligheten til å slå sammen sameiene. Vi ser at vi vil ha en besparelse både økonomisk og på styremedlemmene hvis dette blir en realitet.

I det store og hele opplever styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter. Styret vil allikevel påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Ikke stette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere rydder opp. Kast heller ikke fra det sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søple eller papir brønn, så finn en annen i HNG som det er plass i. Sett det uansett ikke fra deg ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og eller at det blir en matplass for rotter. Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta opp avføring etter dem.

Til slutt vil vi i styret ønske alle sammen en fin vår og en strålende 17. mai, uten korona.

Styret

BESKYTTET



## 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 3 048 992.

Andre inntekter består av kr 50 000 som gjelder betaling fra Grefsen Utvikling for sykkelstativ.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 902 157.

Dette er kr 758 157 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift/vedlikehold og fjernvarme.

### Resultat

Årets resultat på kr 149 027 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 691 578.

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 340 000 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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som man på budsjetteringstidspunktet beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Det er budsjettert med en økning i forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 36-38 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 informasjonen.

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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5MEWG-YWBU2-DVWXS-YKQZ-7HPOM-MFHEX



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-10 10:10:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5MEW6-YWBUL-DVWXS-YKQZ-7HPOM-MFHEX

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 36-38 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 832 994, KUNDENR. 7998

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 998 992	2 998 992	2 999 000	2 999 000
Andre inntekter	3	50 000	138 040	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 048 992</b>	<b>3 137 032</b>	<b>2 999 000</b>	<b>2 999 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-17 315	-7 500	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Avskrivninger	14	-4 146	0	0	-27 000
Revisjonshonorar	6	-10 693	-8 609	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-118 003	-114 735	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-9 095	-2 545	-30 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-473 259	-70 109	-196 000	-340 000
Forsikringer		-129 842	-121 751	-117 000	-136 000
Kommunale avgifter	9	-548 528	-607 823	-600 000	-559 000
Energi/fyring	10	-915 825	-437 740	-450 000	-852 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 415	-356 319	-367 000	-409 000
Andre driftskostnader	11	-213 072	-191 064	-170 000	-204 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 902 157</b>	<b>-2 008 010</b>	<b>-2 144 000</b>	<b>-2 768 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>146 835</b>	<b>1 129 022</b>	<b>855 000</b>	<b>231 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 219	5 926	0	0
Finanskostnader	13	-27	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 192</b>	<b>5 926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>149 027</b>	<b>1 134 949</b>	<b>855 000</b>	<b>231 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		149 027	1 134 949		

BESKYTTET



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	220 341	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>220 341</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		58	5 505
Kundefordringer		40 303	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		144 290	135 267
Andre kortsiktige fordringer	15	19 795	-70 000
Driftskonto OBOS-banken		813 568	975 117
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	200
Sparekonto OBOS-banken		907 394	905 432
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 925 407</b>	<b>1 961 522</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 145 747</b>	<b>1 961 522</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 911 919	1 762 891
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 911 919</b>	<b>1 762 891</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 239	20 384
Leverandørgjeld		217 590	119 407
Skyldige offentlige avgifter		0	946
Annen kortsiktig gjeld		0	57 893
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>233 829</b>	<b>198 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 145 747</b>	<b>1 961 522</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

Styret i Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie

Bjørn Ola Mundgjel /s/  
Michelle Wikören Mogstad /s/Per Mikael Åkerberg /s/  
Brit Nappen /s/

John Are Iversen /s/

BESKYTTET

**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 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 097 720
Fjernvarme	559 392
TV/bredbånd	341 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 998 992</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturert Grefsen Utvikling AS for sykkelstativ	50 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>50 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 693.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 095
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 095</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-56 427
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-77 198
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-950
---------------------------	------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 446
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 795
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-83 001
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 370
--------------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-1 072
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-473 259</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-350 465
-----------------------	----------

Kommunale avgifter fellesanlegg. Viderefakturert av Grefsen Utvikling AS	-198 063
--	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-548 528</b>
-------------------------------	-----------------

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

Elektrisk energi	-112 931
------------------	----------

Fjernvarme	-802 894
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-915 825</b>
----------------------------	-----------------

BESKYTTET

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

Lokalleie	-650
Container	-13 243
Lyspærer og sikringer	-2 258
Vaktmestertjenester	-95 221
Renhold ved firmaer	-44 355
Snørydding	-31 471
Andre fremmede tjenester	-8 742
Trykksaker	-220
Andre kontorkostnader	-260
Porto	-1 419
Bank- og kortgebyr	-3 483
Velferdskostnader	-11 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-213 072</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 962
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 219</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-27
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****MØBLER**

Tilgang 2021	111 987	
Avskrevet i år	-1 333	
		110 654

**SYKKELSTATIV**

Tilgang 2021	112 500	
Avskrevet i år	-2 813	
		109 687

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **220 341**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-4 146****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker, erstatning mottatt 2022	19 795
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 795</b>

BESKYTTET



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Ny avstemming vedrørende overvåkning

Etter innføring av overvåkningskameraer har vi ikke sett innbrudd eller hærverk i kjelleren (tror jeg?).

Men eierne må få lov å si ifra hvert år om de vil fortsette med overvåkning av kjelleren og om de vil utvide overvåkingen til andre områder (f.eks, hoved inngang fra HNG).

Styrets innstilling: Styret forslår at vi fortsetter overvåkingen som i dag.

### B) Endring av vedtekter

Styret ønsker at årsmøtet gir styre anledning til og endre vedtektene til sameie, hvis sameie for ja på sin søknad sendt Oslo Plan og Bygg, om innglassing av balkongene. Dette vil gjelde de beboerne som ønsker å gå til anskaffelse og bekoste innglassing av sin egen balkong etter gitte spesifikasjoner. Alternativt vil dette måtte tas opp i et ekstra ordinert årsmøte, eller vente til neste ordinære årsmøte. Styret gjør oppmerksom på at det ikke vil påføre sameie noen ytterligere utgifter i denne sammenheng.

#### Forslag til vedtak

Styret gis anledning til og endre vedtektene i sameiet slik at det skal kunne være lov og sette opp innglassing på balkongene etter gitte spesifikasjoner.

Styrets innstilling: Styret forslår at årsmøte gir styret anledning til og endre vedtektene i sameiet slik at det skal kunne være lov og sette opp innglassing etter gitte spesifikasjoner.

### C) Sammenslåing

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

Det vi ønsker nå er å få støtte til og jobbe videre med dette i styrene.

Vi ser for at vi vil ha en årlig besparelse på anslagsvis kroner 60.000,-.

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

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

En endelig sammenslåing vil eventuelt tas opp på et ekstraordinært årsmøte til høsten.

#### Forslag til vedtak

Styret bes av årsmøte om å jobbe videre med en eventuell sammenslåing av HNG 32-34 og HNG 36-38 til et sameie.

Styrets innstilling: Styret forslår at årsmøte ber styret jobbe videre med en eventuell sammenslåing av sameiene i HNG32.34 og HNG 36-38

BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har månedlige styremøter. Henvendelse til styret sendes elektronisk via kontaktskjema <https://www.hansnordahlsgate.no> (velg hus 19)

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har ikke ansvar for forhold i den enkelte sameiers leilighet. Beskjeder til vaktmester kan sendes gjennom henvendelser til styret.

### Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser.

### Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker bestilles via eget bestillingsskjema på <https://www.hansnordahlsgate.no> (velg hus 19) Postkasseskilt bestilles fra <https://www.posten.no/>

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7145551. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

BESKYTTET



## **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET



7998 Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

BESKYTTET