



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 682 022	1 684 189
Sum inntekter		1 682 022	1 684 189
Kostnader			
Lønnskostnad		72 448	70 172
Annen driftskostnad		1 630 797	1 744 989
Sum kostnader		1 703 245	1 815 161
Driftsresultat		-21 223	-130 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 582	2 071
Sum finansinntekter		7 582	2 071
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 582	2 071
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 641	-128 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 641	-128 902
Årsresultat		-13 641	-128 902
Totalresultat		-13 641	-128 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 641	-128 902
Sum overføringer og disponeringer		-13 641	-128 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 273	66 084
Sum fordringer		85 273	66 084
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		891 360	1 063 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		891 360	1 063 740
Sum omløpsmidler		976 634	1 129 824
SUM EIENDELER		976 634	1 129 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 176	926 817
Sum opptjent egenkapital		913 176	926 817
Sum egenkapital		913 176	926 817
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		34 168	80 472
Annen kortsiktig gjeld		29 290	122 535
Sum kortsiktig gjeld		63 458	203 007
Sum gjeld		63 458	203 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		976 634	1 129 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 637384

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 682 022	1 684 189
Sum inntekter		1 682 022	1 684 189
Kostnader			
Lønnskostnad		72 448	70 172
Annen driftskostnad		1 630 797	1 744 989
Sum kostnader		1 703 245	1 815 161
Driftsresultat		-21 223	-130 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 582	2 071
Sum finansinntekter		7 582	2 071
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 582	2 071
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 641	-128 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 641	-128 902
Årsresultat		-13 641	-128 902
Totalresultat		-13 641	-128 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 641	-128 902
Sum overføringer og disponeringer		-13 641	-128 902



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 273	66 084
Sum fordringer		85 273	66 084
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		891 360	1 063 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		891 360	1 063 740
Sum omløpsmidler		976 634	1 129 824
SUM EIENDELER		976 634	1 129 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 176	926 817
Sum opptjent egenkapital		913 176	926 817



Sum egenkapital	913 176	926 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	34 168	80 472
Annen kortsiktig gjeld	29 290	122 535
Sum kortsiktig gjeld	63 458	203 007
Sum gjeld	63 458	203 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	976 634	1 129 824



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hans Nordahls Gate 32-38 Bs

30. mai 2023

Selskapsnummer: 7998





Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 32-38 Bs

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

Dato for årsmøtet:

30. mai 2023 kl. 18:00, Café Aasen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap Hans Nordahls gate 32 - 34
6. Årsrapport og årsregnskap Hans Nordahls gate 36 - 38
7. Fastsettelse av honorarer Hans Nordahls gate 32 - 34
8. Fastsettelse av honorarer Hans Nordahls gate 36 - 38
9. Vedta felles husordensregler
10. Installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme
11. Kamera/overvåkning
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hans Nordahls Gate 32-38 Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Are Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Fremmøtet må registreres for hvert av sameiene fordi det skal stemmes separat og felles.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap Hans Nordahls gate 32 - 34

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Regnskap 2022 - 7973.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap Hans Nordahls gate 36 - 38

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

2. Regnskap 2022 - 7998.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer Hans Nordahls gate 32 - 34

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000,-

Sak 8

Fastsettelse av honorarer Hans Nordahls gate 36 - 38

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-

Sak 9

Vedta felles husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi må vedta felles husordensregler.

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøte vedtar felles husordensregler.



Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøte vedtar felles husordensregler.

Vedlegg

3. Husordensregler for Hans Nordahls gate 32-38 (1).pdf

Sak 10

Installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i HNG32-38 ønsker å installere måler på forbruk av varmt og kaldt vann, og fjernvarme som brukes til oppvarming

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

For 2023 har sameiet budsjettet med at de totale kostnadene rundt dette vil beløpe seg til ca kr 2.000.000,-. Dette vil i snitt utgjøre ca kr 15.625,- pr leilighet.

Hvis vi estimerer at sameiet vil spare inn ca 20%, noe som er sannsynlig, så vil hver leilighet spare inn ca kr 3.125,- årlig. Her vil det selvfølgelig variere ut fra den enkeltes forbruk.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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



Forslag til vedtak

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

Sak 11

Kamera/overvåkning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I bodområdene og tilgangen til disse har vi under hus 19 (HNG36-38) hatt kamera overvåkning i flere år. Det styret ønsker nå er at vi skal installere lignende overvåkning også under hus 21 (HNG32-34)

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til og sette opp kameraovervåkning i bodområdene og tilgangen til disse under hus 21 (HNG32-34)

Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til og sette opp kameraovervåkning i bodområdene og tilgangen til disse under hus 21 (HNG32-34)

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Ola Mundgjel

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guri Kveseth
- John Are Iversen

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Oddmund Seljestad
- Vegar Simensen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Gotun Desserud	Hans Nordahls Gate 34
Styremedlem	Kristin Rødahl	Hans Nordahls Gate 34
Styremedlem	Vegar Simensen	Hans Nordahls Gate 34

Varamedlem	Lisa Laumann	Hans Nordahls Gate 34
Varamedlem	Oddmund Seljestad	Hans Nordahls Gate 32

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

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 32-34 Bs

Sameiet består av 51 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922144400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 138

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

Hans Nordahls Gate 32-34 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning utgifter kommunale avgifter, energi/fyring og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 13 641 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 976 564.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Det er ikke laget budsjett for selskapet for 2023. Grunnen til dette er at det ble vedtatt i november 2022 at selskapet skal slå sammen med Hans Nordahls Gate 36-38 Bs.

Selskapet vil da hete Hans Nordahls gate 32 – 38 Bs.

I den forbindelse har styret bestemt at all viderefakturering mellom selskapene ikke skal bli praktisert.

Budsjettet for 2023 er slått sammen med Hans Nordahls gate 36-38 som en helhet og dette vil komme frem i årsrapporten 2022.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: FEH3E-3678G-SJBAZ-3Q0L1-NVVB8S-CFWJU



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FEH3E-3678G-SJBAZ-3Q0L1-NV88S-CFWJU



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 678 872	1 678 872	1 679 000	0
Andre inntekter	3	3 150	5 317	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 682 022	1 684 189	1 679 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 953	-8 672	-8 700	0
Styrehonorar	5	-63 495	-61 500	-61 500	0
Revisjonshonorar	6	-8 249	-9 208	-8 500	0
Forretningsførerhonorar		-91 563	-88 980	-91 200	0
Konsulenthonorar	7	-17 593	-5 437	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-178 040	-153 081	-132 000	0
Forsikringer		-80 522	-75 720	-80 300	0
Kommunale avgifter	9	-322 572	-320 867	-271 130	0
Energi/fyring	10	-352 393	-593 445	-392 200	0
TV-anlegg/bredbånd		-265 221	-239 729	-270 300	0
Andre driftskostnader	11	-314 645	-258 522	-268 700	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 703 245	-1 815 161	-1 589 530	0
DRIFTSRESULTAT		-21 223	-130 973	89 470	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 582	2 071	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 582	2 071	0	0
ÅRSRESULTAT		-13 641	-128 902	89 470	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-13 641	-128 902		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 755	1 825
Forskuddsbetalte kostnader		83 518	64 259
Driftskonto OBOS-banken		26 349	106 105
Sparekonto OBOS-banken		865 011	957 635
SUM OMLØPSMIDLER		976 634	1 129 824
SUM EIENDELER		976 634	1 129 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		913 176	926 817
SUM EGENKAPITAL		913 176	926 817
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 360	26 235
Leverandørgjeld		34 168	80 472
Annen kortsiktig gjeld	13	-70	96 300
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 458	203 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		976 634	1 129 824
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Hans Nordahls Gate 32-34 Boligsameie

Ragnhild Gotun Desserud /s/ Kristin Rødahl /s/

Vegar Simensen /s/

NOTE: 1

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	3 150
SUM ANDRE INNETEKTER	3 150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 953
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 953

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

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 63 495.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 249.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-6 300
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 293
SUM KONSULENTHONORAR	-17 593

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 374
Drift/vedlikehold VVS	-24 286
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 772
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 106
Kostnader dugnader	-9 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 040

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-231 672
Kommunale avgifter	-90 900
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 572

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 939
Fjernvarme	-260 455
SUM ENERGI / FYRING	-352 393

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Vaktmestertjenester	-165 589
Vakthold	-64 046
Renhold ved firmaer	-63 877
Snørydding	-16 990
Andre fremmede tjenester	-869
Trykksaker	-123
Andre kontorkostnader	-91
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 645

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	155
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINTEKTER	7 582

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6865661. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Ola Mundgjel	Hans Nielsen Haugesgt.50B
Styremedlem	Henrik Bjørlo	Hans Nordahls Gate 38
Styremedlem	John Are Iversen	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	Guri Kveseth	Hans Nordahls Gate 36
Styremedlem	Michelle Wikören Mogstad	Feltspatveien 82, 4656Hamresanden

Valgkomiteen

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden det forrige årsmøte, 03. mai 2022, gjennomført 8 styremøter, i tillegg til annen kommunikasjon mellom styremedlemmene. I hele 2022 ble det avholdt 8 styremøter.

I denne perioden har styret arbeidet masse med sammenslåingen av HNG32-34 og HNG36-38.

Dette vil føre til at vi som nå er et samlet sameie (HNG32-38) vil spare anslagsvis kroner 100.000, - pr år, sammenlignet med kostnadene vi ville hatt som to separate sameier. Siden sammenslåing av sameier er noe som ikke OBOS har særlig erfaring med, så har det blitt mye læring underveis.

Vi skal derfor på dette årsmøte godkjenne/ikke godkjenne to separate årsregnskaper for HNG32-34, og HNG36-38 for 2022 som to adskilte sameier.

I tillegg skal vi samlet vedta et samlet budsjett for 2023.

Etter at styret fikk ja fra årsmøte i 2022 om å jobbe videre med tanke på at sameiene våre kunne slås sammen, har vi i stor grad fungert som ett sameie. Etter det ekstraordinære årsmøte vi hadde 08.11.22, hvor vi vedtok sammenslåingen av sameiene har vi kun hatt et styret for ett samlet sameie.

Vi trodde at alt skulle være klart ved årsskifte 2022/23, men det rakk ikke plan- og bygningsetaten i Oslo. De brukte mye lenger tid på reseksjoneringen en det de er lovpålagt.

Siden styret/styrene ønsket og spare beboerne for penger, har vi i stor grad ikke viderefakturert mellom sameiene.

Styrene har hatt god kontroll på økonomien, så beboerne i begge sameiene har gått inn med like mye penger i oppsparte midler sett i forhold til fordelingsbrøken.

Styret har lagt frem et samlet budsjett for 2023 som har et overskudd på kroner 365.250, -

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

Vi hadde også i 2022 noen utfordringer i teknisk rom i forbindelse med ventilasjonen. Dette jobber vi fortsatt med, men tror at vi nå er i ferd med å løse problemet.

Vi har fortsatt en del jobb og gjøre i forbindelse med sammenslåingen, men tror vi skal komme i mål med alt i løpet av året.

I tillegg har vi siden forrige årsmøte hatt el-tilsynet på besøk i noen leiligheter. Dette fordi vi i styret har hatt, og har, noen bekymringer når det gjelder det elektriske anlegget. Håpet er å få rettet opp eventuelle feil mens vi fortsatt er i garantiperioden.

Når det gjelder innglassing sitter vi litt på gjerdet og venter på resultatet et annet sameiet i HNG. De har engasjert advokat på sitt avslag, så leverandørene til innglassing mener at resultatet der vil gi føringer for resten av HNG.

Vi har også fremforhandlet en bedre avtale med Telenor, reforhandlet renholdsavtalen og avtalen med vaktmester/gartner/snømåker.

Vi avholdt en "hyggelig" dugnad i september 2022, hvor vi blant annet fikk luket, ryddet, omplassertsykler, vasket og feid



Det neste store prosjektet er at vi, hvis det blir stemt for på dette årsmøte, skal sette på vannmålere i hver enkelt leilighet. Dette fordi den enkelte beboer betaler for det man selv bruker, og ikke en gitt andel av totalforbruket ut ifra antall kvadratmeter den enkelte har i sin leilighet.

I tillegg ser vi på mulighet med og få til en avtale om en type "vindusfilm" som vil stoppe opp mot 80% av oppvarmingen fra solen via vinduer. For de som ønsker å skjerme leiligheten for soloppvarming, men ikke er så opptatt av le og innsyn på balkongene, så vil dette være et langt billigere alternativ. Dette er noe vi kommer tilbake med ved en senere anledning.

I det store og hele opplever styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter. Vi ber at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestillen en uønsket brannalarm ute i gangen. Jfr. Utlevert skriv i postkassene før jul. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging. Dette vil hjelpe til med å optimalisere inneluften

Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke fra dere sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, 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 alltid opp avføring etter dem.

Til slutt vil vi i styret ønske alle sammen en strålende sommer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakebetaling av fellesutgifter til sameierne i forbindelse med sammenslåingen av sameiene. Beløpet var på 384.582

Resultat

Årets resultat på kr 146 871 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 679 579.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering:

Hans Nordahls gate 32 – 34 og Hans Nordahls gate 36 – 38 har vedtatt på et ekstra ordinært generalforsamling i november 2022 at de skal sammenslås til et sameie.

Budsjettet for 2023 er et sammenslått budsjett for begge selskapene som skal døpes om til Hans Nordahls gate 32 -38.

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 575 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % og for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hans Nordahls Gate 36-38 Bs.

Lån

Hans Nordahls Gate 36-38 Bs har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UTT11W-CUMKL-6A4ZY-E0671-55H8W-CS2KJ



HANS NORDAHL'S GATE 36-38 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 832 994, KUNDENR. 7998

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 998 992	2 998 992	2 999 000	5 241 950
Andre inntekter	3	10 000	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 008 992	3 048 992	2 999 000	5 241 950
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-13 000	-22 000
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-140 000
Avskrivninger	14	-27 238	-4 146	-27 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-12 137	-10 693	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 425	-118 003	-122 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-21 821	-9 095	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-333 622	-473 259	-340 000	-575 000
Forsikringer		-143 866	-129 842	-136 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-547 477	-548 528	-559 000	-1 077 600
Energi/fyring	10	-880 109	-915 825	-852 000	-1 410 600
TV-anlegg/bredbånd		-416 498	-388 415	-409 000	-706 000
Andre driftskostnader	11	-563 681	-213 072	-204 000	-523 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 170 564	-2 902 157	-2 768 000	-4 876 700
DRIFTSRESULTAT		-161 572	146 835	231 000	365 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 030	2 219	0	0
Finanskostnader	13	-329	-27	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 701	2 192	0	0
ÅRSRESULTAT		-146 871	149 027	231 000	365 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	149 027		
Fra opptjent egenkapital		-146 871	0		



HANS NORDAHL'S GATE 36-38 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 832 994, KUNDENR. 7998

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	193 103	220 341
SUM ANLEGGSMIDLER		193 103	220 341
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 485	58
Kundefordringer		0	40 303
Forskuddsbetalte kostnader		157 436	144 290
Andre kortsiktige fordringer	15	106 960	19 795
Driftskonto OBOS-banken		72 031	813 568
Sparekonto OBOS-banken		277 017	907 394
Sparekonto OBOS-banken II		1 008 379	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 307	1 925 407
SUM EIENDELER		1 819 410	2 145 747
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 764 048	1 911 919
SUM EGENKAPITAL		1 765 048	1 911 919
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 762	16 239
Leverandørgjeld		29 601	217 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 363	233 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 819 410	2 145 747
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2023

Styret i Hans Nordahls Gate 36-38 Boligsameie



Bjørn Ola Mundgjel /s/

John Are Iversen /s/

Henrik Bjørlo /s/

Guri Kveseth /s/

Michelle Wikören Mogstad /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 998 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling fra Tryg	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 137.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 821
SUM KONSULENTHONORAR	-21 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 846
Drift/vedlikehold VVS	-46 520
Drift/vedlikehold elektro	-26 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 110
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 370
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 185
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-333 622

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-373 163
Kommunale avgifter	-174 314
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-547 477

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 908
Fjernvarme	-766 202
SUM ENERGI / FYRING	-880 109

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 405
Container	-8 722
Vaktmestertjenester	-60 192
Renhold ved firmaer	-67 375
Snørydding	-33 982
Andre fremmede tjenester	-1 297
Trykksaker	-602
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-3 436
Velferdskostnader	-2 028
Ekstraordinær utbetaling bebobere vedr. sammenslåing	-384 582
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-563 681

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 053
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	375
SUM FINANSINNTEKTER	15 030

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-329
SUM FINANSKOSTNADER	-329

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler	
Tilgang 2021	111 987
Avskrevet tidligere	-1 333
Avskrevet i år	-15 988
	94 666

SYKKELSTATIV

Tilgang 2021	112 500
Avskrevet tidligere	-2 813
Avskrevet i år	-11 250
	98 437

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **193 103**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-27 238**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Fjernvarme viderefaktureres i 2023	106 960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	106 960



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



Ordensreglement for Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie

Vedtatt årsmøte 30.05.2023

Formål og omfang

Det vises til sameiets vedtekter.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlige for å etterleve reglene og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 23.00, varsles naboene i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging ol. varsles naboene, og det kan tillates i følgende tidsrom:

Hverdager 07.00 - 19.00

Lørdager 10.00 - 18.00

Banking, boring, saging hamring ol. må ikke foregå på søn- og helligdager

Balkong/terrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket.

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkongene.

Ved grilling må det bare brukes gassgrill eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Engangsgrill/ kullgrill er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak på egen balkong/terrasse eller på bygningens konstruksjon for øvrig.

Eventuelle ønskede tiltak utvendig må søkes og avtales skriftlig med styret og evt. bygningsmyndighetene. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestillt.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fritt for private gjenstander av hensyn til renhold og brannsikkerhet.

Det er tillatt med dørmatter. Evt utsmykning av vegger, må avtales med styret.



Hoveddørene skal aldri forlates før de er gått i lås. Det påligger enhver å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger. Alle plikter å påse at porttelefon og postkasser er utstyrt med riktig navn. Oppdateringer meddeles styret. Postkassene skal utvise likhet. Ved anrop fra porttelefon, skal man bare åpne for de man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Nøkler som mistes skal straks meddeles styret.

Boder og bodområdet

Dørene til bodområdet skal holdes låst. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene, og det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige - eller andre eksplosjonsfarlige væsker i bodene og heller ikke noe som kan tiltrekke seg skadedyr.

Brannvern

Iht. forskrift om brannforebyggende tiltak, skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lov og forskrifter om forebygging av brann. Heisen kan ikke brukes dersom brannalarmen går. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må det straks meldes til styret. Ved salg av boligen, skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Avfallshåndtering

Søppelbrønnene er bare beregnet på husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Det samme gjelder for glass, metall og evt. farlige gjenstander/stoffer. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det tiltrekker seg skadedyr og bidrar til forsøpling. Større gjenstander/ting, byggeavfall og el-avfall må kjøres direkte til Oslo kommunes miljøstasjoner. Det er den enkelte beboers ansvar å holde områdene rundt søppelbrønnene ryddige.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Følgende bestemmelser gjelder: Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og de straffebestemmelser som gjelder i denne forbindelse. Hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameiets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboene gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, eksempelvis, allergi og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis det ikke oppnås minnelig ordning med klageren. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den fristen som fremgår av vedtektene. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

Selskapsnummer: 7998 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 36-38 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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