



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 638 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 84-86  
BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### 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, 09.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 555	1 348 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 555</b>	<b>1 348 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 762 393	1 284 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 830 853</b>	<b>1 352 833</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-429 298</b>	<b>-3 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 908	11 724
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 908</b>	<b>11 724</b>
Annen finanskostnad		33	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 875</b>	<b>11 724</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-413 423	7 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 859	12 046
Sum varige driftsmidler		12 859	12 046
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 859	12 046
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 351	41 718
Sum fordringer		64 351	41 718
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 273	1 164 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 273	1 164 477
Sum omløpsmidler		818 625	1 206 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>831 484</b>	<b>1 218 241</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		663 633	1 077 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>663 633</b>	<b>1 077 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>663 633</b>	<b>1 077 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		164 506	133 980
Annen kortsiktig gjeld		3 345	7 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>167 851</b>	<b>141 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 851</b>	<b>141 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>831 484</b>	<b>1 218 241</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442378

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 638 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANS NORDAHL'S GATE 84-86  
BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

#### 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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 914 638 437  
HANS NORDAHL'S GATE 84-86  
BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 555	1 348 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 555</b>	<b>1 348 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 762 393	1 284 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 830 853</b>	<b>1 352 833</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-429 298</b>	<b>-3 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 908	11 724
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 908</b>	<b>11 724</b>
Annen finanskostnad		33	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 875</b>	<b>11 724</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-413 423	7 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>



Organisasjonsnr: 914 638 437  
HANS NORDAHL'S GATE 84-86  
BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 859	12 046
Sum varige driftsmidler		12 859	12 046
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 859	12 046
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 351	41 718
Sum fordringer		64 351	41 718
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 273	1 164 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 273	1 164 477
Sum omløpsmidler		818 625	1 206 195
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>831 484</b>	<b>1 218 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	663 633	1 077 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>663 633</b>	<b>1 077 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>663 633</b>	<b>1 077 057</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	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	164 506	133 980
Annen kortsiktig gjeld	3 345	7 204
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>167 851</b>	<b>141 184</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>167 851</b>	<b>141 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>831 484</b>	<b>1 218 241</b>



Organisasjonsnr: 914 638 437  
HANS NORDAHL'S GATE 84-86  
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

7407 Hans Nordahls Gate 84-86 SE





## **Til seksjonseierne i Hans Nordahls Gate 84-86 SE**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 i Hans Nielsen Hauges gate 44B.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 84-86 SE 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.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Hans Nordahls Gate 84-86 SE  
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 i Hans Nielsen Hauges gate 44B.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Orienteringssak - Informasjonssak individuell måling av vann og oppvarming  
Informasjon rundt orienteringssaken er tatt inn som eget vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 20.04.2023  
Styret i Hans Nordahls Gate 84-86 SE

Ole Henrik Lidi/s/      Benedicte Emilie Brækken/s/      Truls Petter Palm Iversen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Henrik Lidi	Hans Nordahls Gate 84
Styremedlem	Benedicte Emilie Brækken	Hans Nordahls Gate 84
Styremedlem	Truls Petter Palm Iversen	Hans Nordahls Gate 86
Varamedlem	Eli Ødegaard	Hans Nordahls Gate 84

### Kontaktinformasjon

#### 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.

### Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 84-86 SE

Sameiet består av 34 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 84-86 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914638437, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 79/120

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

Hans Nordahls Gate 84-86 SE 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 hatt omfattende arbeid med vannskade i nr. 84 som forsikringsselskapet ikke dekket. Styret engasjerte advokat i forbindelse med erstatningssak mot utbygger for dårlig utført arbeid. Skaden kostet Sameiet kr. 288.777,-, og det ble tilslutt et forlik hvor Utbygger betaler Sameiet kr. 100.000,-.
- Styret har jobbet med og hatt diverse møter med HNG 88-94 (Hus 3 og 4) og leverandør Techem i forbindelse med at de har installert målere for individuell betaling av vann og oppvarming. Varmt vann og fjernvarme til sameiet leveres fra varmesentralen i teknisk rom i Hus 3-4, og det har medført en utfordring å komme frem til hvordan kostnadene knyttet til ovennevnte skal fordeles.



## 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 budsjettert og skyldes kostnader i forbindelse med vannskade i nr. 84 som ikke var dekket av forsikring.

### Resultat

Årets resultat på kr – 429 298 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 650 774.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at 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

Forsikringspremien har økt med ca kr 13 000. 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 84-86 SE.

### Lån

Hans Nordahls Gate 84-86 SE har ikke 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 24,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. I tillegg til økning av felleskostnadene ble det lagt inn en økning på fjernvarme med 15% og en økning av Kabel-tv/Bredbånd fra kr 312 til kr 429 per mnd. 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 84-86 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 84-86 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: 2YHKC+MDF0-55F8H-T2KKL-MUJEU-GCS0B



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 359 376	1 306 836	1 359 000	1 692 000
Andre inntekter	3	42 179	42 032	42 000	42 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 401 555</b>	<b>1 348 868</b>	<b>1 401 000</b>	<b>1 734 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 138	-6 236	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 978	-91 328	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-14 398	-14 329	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-446 105	-124 114	-213 000	-200 000
Forsikringer		-96 231	-87 470	-95 000	-106 000
Kommunale avgifter	9	-319 626	-259 524	-264 500	-377 000
Kostnader sameie	15	-39 582	-39 664	-45 000	-105 000
Energi/fyring	10	-431 392	-369 553	-298 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 294	-159 053	-165 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-142 650	-133 102	-128 500	-149 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 830 853</b>	<b>-1 352 833</b>	<b>-1 388 460</b>	<b>-1 740 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-429 298</b>	<b>-3 965</b>	<b>12 540</b>	<b>-6 960</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	15 908	11 724	0	0
Finanskostnader	13	-33	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 875</b>	<b>11 724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-413 423</b>	<b>7 759</b>	<b>12 540</b>	<b>-6 960</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	7 759		
Fra opptjent egenkapital		-413 423	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	12 859	12 046
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 859</b>	<b>12 046</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		49 771	41 718
Andre kortsiktige fordringer	14	14 580	0
Driftskonto OBOS-banken		123 802	439 768
Sparekonto OBOS-banken		630 471	724 709
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>818 625</b>	<b>1 206 195</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>831 484</b>	<b>1 218 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		663 633	1 077 057
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>663 633</b>	<b>1 077 057</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 345	7 204
Leverandørgjeld		164 506	133 980
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>167 851</b>	<b>141 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>831 484</b>	<b>1 218 241</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0

Oslo, 20.04.2023

Styret i Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie

Ole Henrik Lidi/s/

Benedicte Emilie Brækken/s/ Truls Petter Palm Iversen/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	938 628
Fjernvarme	293 452
Kabel-tv	127 296
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 359 376</b>

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

Antenneleie	42 179
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>42 179</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 018, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 138.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 898
Andre konsulentonorarer Thøgersen & Partnere AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 398</b>

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

Vannkilden Vvs AS; baderomsrenovering	-288 777
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-288 777</b>
Drift/vedlikehold VVS	-9 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 217
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 477
Egenandel forsikring	-27 180
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-446 105</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-237 889
Renovasjonsavgift	-81 737
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-319 626</b>

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

Elektrisk energi	-65 031
Fjernvarme	-366 362
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-431 392</b>

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

Verktøy og redskaper	-1 068
Lyspærer og sikringer	-8 239
Vaktmestertjenester	-63 409
Renhold ved firmaer	-58 494



Andre fremmede tjenester	-1 835
Trykksaker	-6
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 018
Porto	-60
Kontingenter	-2 650
Bankgebyr	-2 870
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-142 650</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 762
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 909
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 908</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-33
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-33</b>

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

Avsatt refusjon rettshjelpdekning (innbetalt fra Gjensidige i 2023)	14 580
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 580</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 2868/17358 deler av Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie og utgjør kr 0.

Selskapets andel i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



### **Informasjonssak Individuell måling av vann og oppvarming**

Varmt vann og fjernvarme til HNG 84-86 (heretter Hus 5) leveres fra varmesentralen i teknisk rom i HNG 88-94 (heretter Hus 3 og 4). Hus 3-4 har installert utstyr for individuell måling av vann og fjernvarme, og for å sikre riktig avregning samt rettfærdig kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk har Styret vedtatt og inngå avtale med firma Techem om kjøp av tilsvarende utstyr og installasjon av målere også for Hus 5.

Foruten målere på inn- og utgående vann til Hus 5, monteres det målere som leser vannforbruk inn til hver leilighet, samt elektroniske målere på radiatorene. Ved å montere målere vil hver leilighet betale for sitt forbruk, og kan selv følge med på forbruket via en app. Normtall (gjennomsnitt for de som har montert tilsvarende anlegg) tilsier at installasjon av målere gir en reduksjon i forbruk på mellom 25 og 30%, samt at det gir en rettfærdig kostnadsfordeling. Videre har Oslo kommune signalisert at prisene på kaldt vann øker betraktelig (16,5% pr år. de neste 3 årene).

Kostnad for kjøp av anlegget (utstyr og målere) utgjør ca. kr. 187.500,- og installasjon (rørleggerarbeid og montering av målere) utgjør ca. kr. 125000,-. I tillegg kommer det en årlig pris på drift og vedlikehold på ca. kr. 25.000,-.

Sameiet vil dekke kostnadene for montering (125.000,-), men utstyret som skal monteres i hver leilighet belastes av den enkelte leilighet. Engangskostnaden for hver seksjon utgjør ca. 5.500,- (varierer etter størrelse på leilighet), og vil sannsynligvis bli sendt ut rundt årsskiftet 2023-2024.

Etter at anlegget er i drift vil Obos motta en oppstilling over forbruk, og fordele dette på husleiefakturaen slik det fungerer i dag.

Styret vil komme med mer informasjon etter hvert.

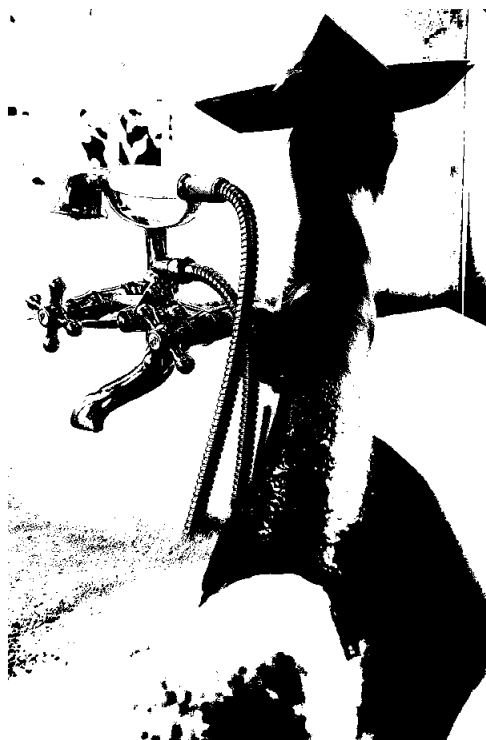
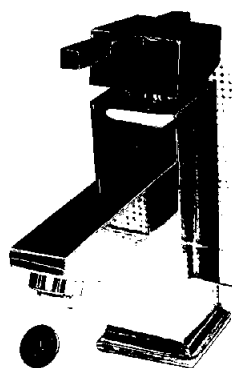
Mvh  
Styret Sameiet Hans Nordahls Gate 84-86

*Vedlegg «Flyer borettslag og sameier»*



**techem**

- Rettferdig forbruksmåling setter miljøet i fokus -



For styre/boligselskap

**Innføring av individuell måling med Techem gir følgende fordeler:**

- Rettferdig kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk, ikke boligens areal  
- 20% av beboere står for 50% av forbruket.
- Reduksjon av boligselskapets største utgift.
- Lave investeringskostnader.
- Totalt tjenestetilbud som omfatter installasjon, drift, kundeservice og avregning.
- Brukervennlig trådløs fjernavlesning av målerverdier - krever ikke tilgang til bolig ved avlesning.

**Kontakt Techem - vi forenkler administrasjon og fordeling av utgifter:**

Se mer på: [www.techem.no](http://www.techem.no).

Techem Norge AS • Dicks vei 10b, 1366 Lysaker • [www.techem.no](http://www.techem.no) • Tlf.: 22 02 14 59 • [info@techem.no](mailto:info@techem.no)



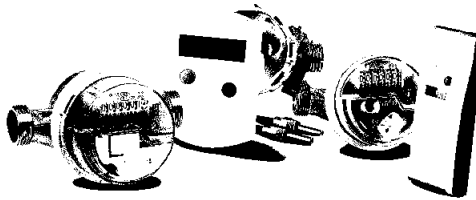
- Rettferdig forbruksmåling setter miljøet i fokus -

Styre/boligselskap

## Individuell måling sørger for at dere kun betaler for eget forbruk

- Har dere sentralfyring i borettslaget/sameiet?
- Har dere fjernvarmeanlegg?
- Er det installert felles varmtvannsberedere i bygget?

Vi hjelper dere med en rettferdig fordeling!



## Hva er individuell måling, også kalt fordelingsmåling?

Individuell måling går ut på å installere separate målere tilknyttet hver enkelt leilighet. Disse sikrer at fakturaen for det totale energiforbruket fordeles etter det faktiske energiforbruket per leilighet.

## Hvorfor burde jeg måle?

- Deres energileverandør fordeler energikostnaden basert på totalforbruket i borettslaget/sameiet. Dette representerer ikke den individuelle beboers forbruk og er heller ikke en rettferdig måte å fordele kostnadene på.
- Techem går bort ifra fordelingsnøkler som gjør at majoriteten av beboerne subsidierer forbruket til minoriteten. Erfaring viser at 20% av beboere står for 50% av forbruket.
- Synliggjøring av forbruk og individuell avregning av energikostnader sikrer mer nøyaktig og rettferdig kostnadsfordeling. Ved bevisstgjøring reduseres energiforbruket med opptil 30%.

## Hva vi kan tilby deg, kort oppsummert

- Lav investeringskostnad og kort inntjeningstid.
- Gode digitale og fremtidsrettede løsninger.
- Oversikt og optimalisering av energiforbruk.
- Rettferdig og nøyaktig fordeling av borettslagets/sameiets vann- og energiforbruk.
- Leie av målerinstallasjon med 10 års garanti.

Techem Norge AS • Dicks vei 10b, 1366 Lysaker • [www.techem.no](http://www.techem.no) • Tlf.: 22 02 14 59 • [info@techem.no](mailto:info@techem.no)



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87730605. 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.



7407 Hans Nordahls Gate 84-86 SE

## 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)



**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.