



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 504 298	2 502 268
Sum inntekter		2 504 298	2 502 268
Kostnader			
Lønnskostnad		122 327	88 998
Annen driftskostnad		2 200 500	2 016 664
Sum kostnader		2 322 827	2 105 662
Driftsresultat		181 470	396 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 648	7 773
Sum finansinntekter		4 648	7 773
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 648	7 773
Ordinært resultat før skattekostnad		186 118	404 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 118	404 380
Årsresultat		186 118	404 380
Totalresultat		186 118	404 380
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 118	404 380
Sum overføringer og disponeringer		186 118	404 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 437	
Andre fordringer		172 230	146 491
Sum fordringer		183 667	146 491
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 053	1 177 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 053	1 177 303
Sum omløpsmidler		1 490 720	1 323 794
SUM EIENDELER		1 490 720	1 323 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 064 969	878 851
Sum opptjent egenkapital		1 064 969	878 851
Sum egenkapital		1 064 969	878 851
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		130 757	244 454
Skyldige offentlige avgifter		14	
Annen kortsiktig gjeld		294 979	200 489
Sum kortsiktig gjeld		425 751	444 943
Sum gjeld		425 751	444 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 490 720	1 323 794



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hans Nordahls Gate 48-52 Bs vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av vedlagt innkalling.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.03.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.03.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Hans Nordahls Gate 48-52 Bs blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7914 **Selskapsnavn** Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Øivind Bjørklund og Simen Mikkelsen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av ordinært styrehonorar:

Saksfremstilling: For at styrehonoraret skal holdes på et fornuftig nivå uten store justeringer etter noen år, foreslås det at det ordinære styrehonoraret justeres etter konsumprisindeks.

Det foreslås å bruke samme tall/periode som for justeringen av felleskostnadene.

Det foreslår derfor en oppjustering av fjorårets honorar på kr. 1.870 (1,7%).

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 111 870.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Økt godtgjørelse til styret for behandling og oppfølging av støyproblematikken:

Saksfremstilling: Støysaken mot JM er krevende og legger beslag på mye av styrets tid. Styret anser dette for å være utenfor styrets ordinære ansvar for drift og vedlikehold. Saken tas nå videre med advokat og vil kreve enda mer tid og tettere oppfølging i tiden fremover.

Forslag til vedtak: Styret bevilges en ekstraordinær engangssum på kr. 50.000, - som godtgjørelse for merarbeid i forbindelse med denne saken. Summen er gjeldende for styreperioden 2021 og utbetales i etterkant av ordinært årsmøte i 2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Aircondition

Saksfremstilling: Det foreslås en utredning av muligheter og begrensninger for installasjon av varmepumper.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til å utrede dette grundig og komme med sin innstilling til saken når denne prosessen er ferdigstilt.

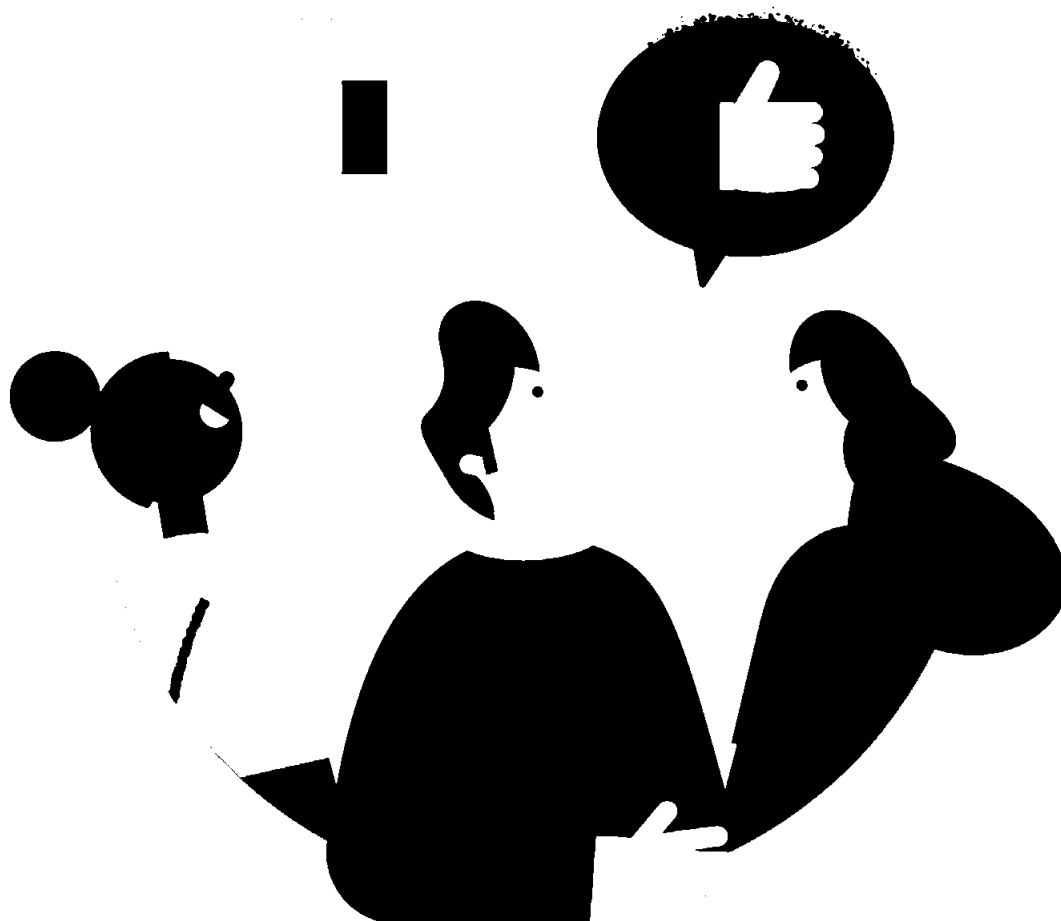
Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å utrede muligheter og begrensninger for at seksjonseiere skal få installere varmepumper. Saken må tas opp til avstemming på ekstraordinært årsmøte når denne prosessen er ferdigstilt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem 1 år	Ellen Wæraas	
Varamedlem 1 år	Pia Halstvedt	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 11. mars - 19. mars 2021





Heldigital ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Hans Nordahls Gate 48-52 Bs årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7914/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av ordinært styrehonorar
4. Økt godtgjørelse til styret for behandling og oppfølging av støyproblematikken
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Aircondition
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

Øivind Bjørklund

Line Margrethe Holand

Simen Mikkelsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Øivind Bjørklund og Simen Mikkelsen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For at styrehonoraret skal holdes på et fornuftig nivå uten store justeringer etter noen år, foreslås det at det ordinære styrehonoraret justeres etter konsumprisindeks. Det foreslås å bruke samme tall/periode som for justeringen av felleskostnadene.

Det foreslår derfor en oppjustering av fjorårets honorar på kr. 1.870 (1,7%).

Forslag til vedtak

Styrets ordinære honorar settes til kr. 111 870.



Sak 4

Økt godtgjørelse til styret for behandling og oppfølging av støyproblematikken

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Støysaken mot JM er krevende og legger beslag på mye av styrets tid. Styret anser dette for å være utenfor styrets ordinære ansvar for drift og vedlikehold. Saken tas nå videre med advokat og vil kreve enda mer tid og tettere oppfølging i tiden fremover.

Forslag til vedtak

Styret bevilges en ekstraordinær engangssum på kr. 50.000, - som godtgjørelse for merarbeid i forbindelse med denne saken. Summen er gjeldende for styreperioden 2021 og utbetales i etterkant av ordinært årsmøte i 2022.



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 48-52 Bs

Sameiet består av 78 seksjoner. Hans Nordahls Gate 48-52 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921521162, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

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

Gårds- og bruksnummer: 79/134

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hans Nordahls Gate 48-52 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har i siste periode, i tillegg til normal drift og vedlikehold av sameiet, jobbet med flere saker mot JM for å få rettet opp i det vi mener er feil og mangler. Styret møtes som hovedregel en gang i måneden og har ellers løpende kontakt for å håndtere saker/situasjoner som oppstår.

Disse sakene dreier seg om:

- Støysituasjonen
- Vekslede temperatur på varmtvann
- Feil på brannalarmanlegget
- Feil på ventilasjonsanleggene

Støysituasjonen

JM ønsker fortsatt å foreta en lydmåling til for kontroll av målingen som er gjort. Denne må utføres under ellers like forhold (lite nedbør, normal trafikk, ikke snø og lik temperatur). Det betyr at denne ikke kan utføres før til våren.

For å holde trykket oppe i saken har styret engasjert advokat for å hjelpe oss med dette. Advokaten er Kristoffer Schiele fra Austin/Lyngmyr & Co Advokatfirma AS. Saken tar mye av styrets tid, er krevende og krever derfor spesiell kompetanse. Styret vil fortsette å jobbe tett med advokaten for å sikre det beste mulige resultat for sameiet.

Varmtvann

JM jobber fremdeles med å finne en løsning på situasjonen der enkelte sameiere opplever store variasjoner i vanntemperaturen ved alle tappesteder. Styret purrer stadig opp saken, men status fra informasjonsbrev i desember er den samme.

Feil på brannalarmanlegget

Det ble avdekket mangler på brannalarmanlegget i forbindelse med årskontroll. Sakene er tatt videre med JM.

Feil på ventilasjonsanleggene

Det har i vinter vært mye feil på ventilasjonsanleggene, som til stadighet stanser. Saken er meldt JM og avventer behandling.

Styreleder er i kraft av vervet styremedlem i utomhussameiet. I 2020 har dette blitt stiftet og registrert i Brønnøysundregistrene. Det jobbes nå med å få skiftet skjøtet fra Bane Nor over til utomhussameiet. Utomhussameiet skal sikre vinterdrift av utearealene og gartner tjenester.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 504 298.

Andre inntekter består i hovedsak av betaling for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 322 827.

Dette er kr 134 633 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader forbundet med energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 186 118 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 064 969.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 214 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med en økning i både elektrisk energi og fjernvarme.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hans Nordahls Gate 48-52 Bs.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 1,7% økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7FNGH-ZKZX4-HEM1D-72AIK-7W0Y7-5SZW



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

2021-02-16 18:08:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7FNGH-ZKZX4-HEM1D-72AIK-7W0Y7-5SZZW

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 48-52 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 521 162, KUNDENR. 7914

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 497 332	2 463 948	2 482 000	2 528 000
Andre inntekter	3	6 966	38 320	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 504 298	2 502 268	2 492 000	2 528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 327	-10 998	-15 510	-15 500
Styrehonorar	5	-110 000	-78 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 666	-8 496	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 085	-144 249	-119 200	-122 500
Konsulenthonorar	7	-16 841	-6 469	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-285 377	-254 190	-245 400	-214 000
Forsikringer		-105 108	-91 781	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-537 426	-269 015	-460 000	-503 000
Energi/fyring	10	-385 000	-717 513	-721 000	-535 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 402	-264 800	-350 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-377 595	-260 151	-312 350	-368 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 322 827	-2 105 662	-2 457 460	-2 382 000
DRIFTSRESULTAT		181 470	396 606	34 540	146 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 648	7 773	2 000	0
Finanskostnader		0	0	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 648	7 773	2 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		186 118	404 380	36 540	145 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 118	404 380		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 718	7 657
Kundefordringer		11 437	0
Forskuddsbetalte kostnader		130 935	138 834
Andre kortsiktige fordringer	13	38 577	0
Driftskonto OBOS-banken		497 022	371 154
Sparekonto OBOS-banken		810 031	806 149
SUM OMLØPSMIDLER		1 490 720	1 323 794
SUM EIENDELER		1 490 720	1 323 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 064 969	878 851
SUM EGENKAPITAL		1 064 969	878 851
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 626	20 489
Leverandørgjeld		130 757	244 454
Skyldige offentlige avgifter	14	14	0
Annen kortsiktig gjeld	15	267 353	180 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		425 751	444 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 490 720	1 323 794
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2021

Styret i Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Øivind Bjørklund /s/

Line Margrethe Holand /s/

Simen Mikkelsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 614 900
Fjernvarme	516 768
Kabel-tv	246 792
Bredbånd	118 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 497 332

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	141
Nettinnbetalinger	750
Nøkler	6 075
SUM ANDRE INNETEKTER	6 966

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

Ordinær lønn	-1 000
Påløpte feriepenger	-102
Arbeidsgiveravgift	-15 665
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 440
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 327

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 666.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 841
SUM KONSULENTHONORAR	-16 841

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 507
Drift/vedlikehold VVS	-26 941
Drift/vedlikehold elektro	-21 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 385
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 800
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 869
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 377

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-341 505
Renovasjonsavgift	-195 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-537 426

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 155
Fjernvarme	-313 845
SUM ENERGI / FYRING	-385 000

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

Container	-8 364
Telefon-/kontormaskiner	-5 579
Driftsmateriell	-18 605
Lyspærer og sikringer	-778
Vaktmestertjenester	-111 205
Vakthold	-67 545
Renhold ved firmaer	-100 610
Snørydding	-42 067
Andre fremmede tjenester	-1 849
Kontor- og datarekvisita	-356
Trykksaker	-1 905
Andre kostnader tillitsvalgte	-150
Andre kontorkostnader	-653
Porto	-3 330
Gaver	-1 032
Bank- og kortgebyr	-6 489
Velferdskostnader	-7 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-377 595

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	558
SUM FINANSINNTEKTER	4 648

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderfakturert fjernvarme 2021 vedrørende 2020-avsatt 2020	38 577
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 577

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-102
Kommunale avgifter 2018 (faktura ikke mottatt)	-180 000
Påløpte kostnader	-87 251
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-267 353



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret kan kontaktes på e-post: styret48-52@hansnordahlsgate.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Gårdreform AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688426. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 6

Aircondition

Forslag fremmet av: Irma Jacobsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås en utredning av muligheter og begrensninger for installasjon av varmepumper.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å utrede dette grundig og komme med sin innstilling til saken når denne prosessen er ferdigstilt.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å utrede muligheter og begrensninger for at seksjonseiere skal få installere varmepumper. Saken må tas opp til avstemming på ekstraordinært årsmøte når denne prosessen er ferdigstilt.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Valg av to varamedlemmer for 1 år.

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ellen Wæraas
- Pia Halstvedt



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.