



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 532 139
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 334 527	1 270 617
Sum inntekter		1 334 527	1 270 617
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 508	115 600
Annen driftskostnad		796 519	801 843
Sum kostnader		976 077	968 788
Driftsresultat		358 450	301 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 241	12 061
Sum finansinntekter		12 241	12 061
Annen finanskostnad		55 955	66 747
Sum finanskostnader		55 955	66 747
Netto finans		-43 713	-54 686
Ordinært resultat før skattekostnad		314 737	247 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 737	247 143
Årsresultat		314 737	247 143
Totalresultat		314 737	247 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 737	247 143
Sum overføringer og disponeringer		314 737	247 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 301 959	1 424 467
Sum varige driftsmidler		1 301 959	1 424 467
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 301 959	1 424 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 510	30 361
Sum fordringer		22 510	30 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		881 508	526 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		881 508	526 781
Sum omløpsmidler		904 018	557 142
SUM EIENDELER		2 205 977	1 981 609

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		178 056	492 793
Sum opptjent egenkapital		-178 056	-492 793
Sum egenkapital		-74 056	-388 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 903 509	2 026 017
Øvrig langsiktig gjeld		196 200	196 200
Sum annen langsiktig gjeld		2 099 709	2 222 217
Sum langsiktig gjeld		2 099 709	2 222 217
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		308	310
Leverandørgjeld		169 113	133 085
Annen kortsiktig gjeld		10 904	14 791
Sum kortsiktig gjeld		180 325	148 185
Sum gjeld		2 280 034	2 370 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 205 977	1 981 609



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 529232

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 532 139
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 334 527	1 270 617
Sum inntekter		1 334 527	1 270 617
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 508	115 600
Annen driftskostnad		796 519	801 843
Sum kostnader		976 077	968 788
Driftsresultat		358 450	301 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 241	12 061
Sum finansinntekter		12 241	12 061
Annen finanskostnad		55 955	66 747
Sum finanskostnader		55 955	66 747
Netto finans		-43 713	-54 686
Ordinært resultat før skattekostnad		314 737	247 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 737	247 143
Årsresultat		314 737	247 143
Totalresultat		314 737	247 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 737	247 143
Sum overføringer og disponeringer		314 737	247 143



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 301 959	1 424 467
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 301 959	1 424 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 510	30 361
Sum fordringer		22 510	30 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		881 508	526 781
Sum omløpsmidler		904 018	557 142
SUM EIENDELER		2 205 977	1 981 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	178 056	492 793
Sum opptjent egenkapital	-178 056	-492 793
Sum egenkapital	-74 056	-388 793
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 903 509	2 026 017
Øvrig langsiktig gjeld	196 200	196 200
Sum annen langsiktig gjeld	2 099 709	2 222 217
Sum langsiktig gjeld	2 099 709	2 222 217
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	308	310
Leverandørgjeld	169 113	133 085
Annen kortsiktig gjeld	10 904	14 791
Sum kortsiktig gjeld	180 325	148 185
Sum gjeld	2 280 034	2 370 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 205 977	1 981 609



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5657 Professor Dahlsgt 39 AS





Til aksjonærene i Professor Dahlsgt 39 AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 15. juni 2022 kl. 19.00 i Cochs pensjonat, Parkveien 29 (krysset Hegdehaugsveien/Parkveien).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Professor Dahlsgt 39 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Professor Dahlsgt 39 AS
avholdes onsdag 15. juni 2022 kl. 19.00 i Cochs pensjonat, Parkveien 25.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Omgjøring av selskapsform til borettslag
- B) Spørsmål fra aksjonærer Knut Rørbakken/Marianne Sundvall

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 30. mai, 2022
Styret i Professor Dahlsgt 39 AS

Wenche Lillevik Sebastian E.S. Kvarme Andre Næss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Lillevik	Professor Dahls Gate 39 B
Styremedlem	Sebastian E.S. Kvarme	Professor Dahls Gate 39 A
Styremedlem	Andre Næss	Professor Dahls Gate 39 B
Varamedlem	Alexander Dyre Heiberg	Professor Dahls Gate 39 A
Varamedlem	Henriette Waage	Professor Dahls Gate 39 A

Valgkomiteen

Det var ikke foretatt valg av valgkomite i ordinær generalforsamling (heldigital). Styremedlemmene ble valgt som valgkomite på ekstraordinær generalforsamling 22. september 2021.

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

Generelle opplysninger om Professor Dahlsgt 39 AS

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer. Professor Dahlsgt 39 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929532139, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Professor Dahls Gate 39 A
Professor Dahls Gate 39 B

Gårds- og bruksnummer:
215 280

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Professor Dahlsgt 39 AS 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I perioden har det vært normal, løpende drift i boligselskapet vårt.

Av saker styret har arbeidet med, kan nevnes:

Muligheter for lading av el-bil.

Dette ble vurdert, og vi fikk utarbeidet en foreløpig vurdering av muligheter og kostnader knyttet til etablering av ladepunkter for el-bil. Imidlertid ser dette ut til å bli så kostbart at saken er lagt på is inntil videre. Det er også rimelig gode muligheter for lading i nærmiljøet, med en stor plass for lading i Neuberggaten.

Brannvarslingsanlegget

Styret har brukt svært mye tid på oppfølging av Stanley, som var leverandør av brannvarslingsanlegget som ble installert i 2017. Det var umulig å komme i kontakt med dem, og vi mottok ingen rapporter etter kontroller. De har heller ikke sørget for ferdigmelding til Plan og bygg i Oslo kommune. Gjentatte purringer ga ingen respons, og vi holdt derfor tilbake flere fakturaer. Til sist endte det med at Stanley hevet oss fra kontrakten, og etterga fakturaene vi ikke har betalt. Deres underleverandør, NorBrann, har fulgt opp, og vi kommer til å benytte oss av dem for årlige kontroller og løpende utbedringer m.v.

Styret har ikke funnet noe sted hvor det fremkommer at det er krav til oppkobling til alarmsentral for gården, og vi har derfor besluttet at vi ikke skal være koplet opp mot alarmsentral.

Dette innebærer en besparelse for gården i størrelsesorden 20.000-25.000 pr år.

Sykelstativ/-skur

Vi vurderer mulighetene for å sette opp et sykkelstativ på gårdsplassen. Det vurderes også om vi skal sette opp et sykkelskur slik at beboerne kan låse inn sine sykler. Parkering av sykler i indre gårdsrom eller i kjeller oppleves som svært tungvint om man skal benytte sykkelen i det daglige. Men slik vi har disponert gårdsplassen nå (med fem parkeringsplasser) er det utfordrende å finne plass til hensiktsmessige løsninger. Vi er kjent med at det blir en ledig parkeringsplass til høsten, og det vurderes om vi skal gå tilbake til ordningen med fire parkeringsplasser. Det gir vesentlige større muligheter for en god løsning for sykkelparkering. Og anses også som mer fremtidsrettet, siden vi kan forvente at det etter hvert blir færre som eier bil når de bor i sentrum.

Inngangsdørene i oppgangen

I ekstraordinær generalforsamling i høst ble det fremmet forslag om å skifte ut inngangsdørene våre. Det ble da gjort vedtak om at behov for utskifting skulle vurderes, og det skulle innhentes tilbud på nye dører. Det er nå gjort en vurdering av dører og karmen,



og konklusjonen er at dørene er av en standard som gjør at utskifting kan utsettes. Ut fra det har styret vurdert det som ikke formålstjenlig å hente inn tilbud på nye dører.

Problemene med gatedøren i A-oppgangen skyldes i hovedsak at automatisk døråpner var montert direkte på døren, og det var den ikke dimensjonert for.

Ventilasjonskanaler og soilrør

Det ble arrangert en inspeksjon av ventilasjonskanaler og soilrør i mai. Det er konkludert med behov for rengjøring av ventilasjonskanalene. Det ble rapportert at kanalene var store og romslige i forhold til sammenlignbare bygg. Imidlertid kom man ikke til soilrør, så dette må følges opp videre. Vi har mottatt tilbud på rengjøring av ventilasjonskanalene, men det er ønskelig med den pakkedøsning her. Styret følger dette opp videre.

Internett

Bindingstiden for avtalen om internett fra HomeNet utløp i vår. Styret hentet inn tilbud fra HomeNet, Telenor og Telia på leveranse av internett.

Telia kom best ut prismessig, og de er derfor valgt som ny leverandør fra 1.9. De har allerede et tilkoblingspunkt for sin fiberkabel i vår kjeller, så overgange krever ingen graving av nye kabler i området. De kan også gjenbruke vårt interne sprednett. Dette gir en kostnadsbesparelse for gårrde på ca 70.000 pr år.

Telia kan tilby TV-abonnement på individuell basis.

Det vises til egen informasjon på Vibbo om dette.

Betongdekke i indre gårdsrom

Det er en stor sprekke i betongdekket i indre gårdsrom. Her var det ikke mulig å gjøre noe gjennom vinteren, og før stillaset til nabogården var borte.

Vi gjennomførte en befaring med OBOS prosjekt, og tanken var at de skulle bistå videre med å innhente tilbud og organisere/lede arbeidet. Imidlertid ser vi at timeprisen som OBOS opererer med er så høy at vi må vurdere andre som kan lede prosjektet. Imidlertid har ikke styremedlemmene hatt kapasitet til å følge opp denne saken nå i vår. Men det vil arbeides videre med det.

Tilgang til leilighetene

Det hender det er behov for tilgang til leiligheter, som for eksempel montering av nye hjemmesentraler ved overgang til ny internettleverandør og skifte av batterier i branndetektorene i leilighetene.

De som ikke selv bor i leilighetene må derfor oppgi kontaktinformasjon til den som bruker leiligheten. Ved langvarig fravær bør man sørge for at en som er tilgjengelig har nøkkel og kan gi adgang til leiligheten.



Forøvrig minner styret om at all bruksoverlating skal godkjennes av styret. Dette gjelder også bruksoverlating til familie i opp- og nedadstigende linje.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 334 527.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt som det ikke budsjetteres med i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -976 077.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og lavere andre driftskostnader enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 314 737 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 723 693.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er satt av 300.000 til drift og vedlikehold i 2022. Dette er til løpende drift og vedlikehold, i tillegg til større tiltak som utbedring av heis og reparasjon av asfaltdekke og fundamentering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Professor Dahlsgt 39 AS.

Lån

Professor Dahlsgt 39 AS har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, 150 resterende terminer og en flytende rente på 3,2 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Professor Dahlgate 39 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Professor Dahlgate 39 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8NZML-N4MDF-HTUOX-6G6FE-08MUX-OEITD



PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 318 684	1 265 057	1 287 000	1 287 000
Andre inntekter	3	15 843	5 560	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 334 527	1 270 617	1 287 000	1 287 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 345	-6 345	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-45 000	-45 000	-50 000
Avskrivninger		-122 508	-115 600	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 665	-7 331	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 098	-76 905	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-53 292	-6 428	-110 000	-100 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-67 505	-119 909	-125 000	-300 000
Forsikringer		-89 554	-84 376	-88 500	-94 000
Kommunale avgifter	9	-239 159	-240 199	-205 500	-211 500
Energi/fyring		-41 506	-46 127	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 064	-132 132	-137 000	-119 000
Andre driftskostnader	10	-86 676	-86 946	-95 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-976 077	-968 788	-1 064 845	-1 236 550
DRIFTSRESULTAT		358 450	301 829	222 155	50 450
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 241	12 061	0	0
Finanskostnader	12	-55 955	-66 747	-56 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 713	-54 686	-56 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		314 737	247 143	166 155	-228 550
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		314 737	247 143		



13

Professor Dahlsgt 39 AS

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 233 438	1 355 946
Tomt		68 521	68 521
SUM ANLEGGSMIDLER		1 301 959	1 424 467
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 487	8 982
Forskuddsbetalte kostnader		11 023	7 174
Andre kortsiktige fordringer		0	14 205
Driftskonto OBOS-banken		609 617	255 478
Sparekonto OBOS-banken		271 891	271 303
SUM OMLØPSMIDLER		904 018	557 142
SUM EIENDELER		2 205 977	1 981 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	104 000	104 000
Udekket tap	15	-178 056	-492 793
SUM EGENKAPITAL		-74 056	-388 793
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 903 509	2 026 017
Annen langsiktig gjeld	17	196 200	196 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 099 709	2 222 217
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 904	8 839
Leverandørgjeld		169 113	133 085
Påløpte renter		308	310
Annen kortsiktig gjeld		0	5 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 325	148 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 205 977	1 981 609
Pantstillelse	18	2 780 000	2 780 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30. mai 2022

Styret i Professor Dahls gate 39 AS

Wenche Lillevik/s/

Sebastian E.S. Kvarme/s/

Andre Næss/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 113 036
Forretningslokale	101 736
Parkering	39 240
Eiendomsskatt	37 288
Garasje	32 616

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 323 916**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 232
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 318 684**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	4 500
Etterfakturering eiendomsskatt 2020	11 343
SUM ANDRE INNTEKTER	15 843

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 313
OBOS Prosjekt AS	-12 922
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 683
Andre konsulentonorarer, Norsk Elbilforening (Laderådgiving)	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	-53 292

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 597
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 505

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-32 626
Vann- og avløpsavgift	-93 248
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-108 796
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 159

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 600
Container	-3 495
Driftsmateriell	-418
Vaktmestertjenester	-39 802
Renhold ved firmaer	-33 660
Andre fremmede tjenester	-284
Trykksaker	-1 804
Andre kontorkostnader	-87
Porto	-782
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 676

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	820
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 800
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	12 241

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 821
Renter på leverandørgjeld	-134
SUM FINANSKOSTNADER	-55 955

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	502 488
Tilgang 2005	2 011 658
3TIL09	-301 693
Avskrevet tidligere år	-856 507
Avskrevet i år	-122 508
SUM BYGNINGER	1 233 438

Tomten ble kjøpt i 1946. Gnr.215/bnr.280

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 000 fordelt på 208 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 672 353
Nedbetalt tidligere	646 336
Nedbetalt i år	122 508
	-1 903 509
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 903 509

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-9 000
Andre innskudd	-187 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-196 200**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 903 509
TOTALT	1 903 509

Bygninger	1 233 438
Tomt	68 521
TOTALT	1 301 959



GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås godtgjørelse til styret på nivå med 2021, kr. 50.000.
Styremedlemmene fordeler selv honoraret mellom medlemmene.

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A – omgjøring av selskapsform, fra styret

Det vises til egen utsendt informasjon om saken via Vibbo, samt behandling på ekstraordinært årsmøte september 2021. Videre vil styret forsøke å arrangere et digitalt informasjonsmøte et digitalt informasjonsmøte om saken før generalforsamlingen avholdes.

Nytt notat fra advokat Jan-Erik Nielsen, Dalan advokatfirma følger som saksfremlegg.

Styret fremmer prinsipielt et forslag om omdanning til borettslag etter § 13-5 i borettslagsloven (brl). Vedtak om omdanning etter disse reglene krever skriftlig tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Subsidiært fremmer styret forslag omdanning til borettslag etter aksjelovens bestemmelser. Det innebærer at aksjeselskapet oppløses, hvilket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Deretter vil det dannes et borettslag med de tidligere aksjonærer som andelseiere. Det vil kreves minst to generalforsamlinger før oppløsning er endelig, og et borettslag kan stiftes, bestående av aksjeeierne. Disse vil tegne en andel i borettslaget som knyttes til den samme boligen som aksjene de eier i boligaksjeselskapet.

Endelig utforming av forslaget vil gjøres og ettersendes til aksjonæren i forkant av generalforsamlingen. Om det blir det prinsipielle forslaget vil avhenge av om vi i forkant har avklart om det er noen av aksjonærene som ikke vil gi sin tilslutning til en omdanning etter borettslagslovens § 13-5.

Styret foreslår ikke omdanning til eierseksjonssameie. Dette er begrunnet i følgende:

- Det er i vesentlig mindre grad mulig å begrense utleie av boligene
- Det er en mer omstendelig og kostbar prosess
- Det kan forventes dyrere lån eller individuelle innskudd ved større prosjekter knyttet til vedlikehold og rehabilitering



NOTAT

Til: Professor Dahls gt. 39 AS v/styret
Fra: Advokat Jan-Erik Nielsen
Dato: 24. mars 2022 Vår ref.: P1928 / JEN

PROFESSOR DAHLS GATE 39 AS – EVT. ENDRING AV ORGANISASJONSFORM

1. Bakgrunn for saken

Professor Dahls gate 39 AS (Selskapet) er et såkalt boligaksjeselskap. Det innebærer bl.a. at Selskapet både mht til formål og organisering har betydelige likhetstrekk med et borettslag. Dvs at formålet er å skaffe aksjeeierne bolig, og aksjene er varig knyttet til den enkelte bolig omtrent på samme måte som andelene i et borettslag. Sentrale deler av borettslagslovens gjelder også for boligaksjeselskaper. Dette gjelder særlig hele kapittel 5 om bruksrett til bolig, vedlikeholdsplikt, fordeling av felleskostnader m.m. Utover dette gjelder aksjeloven så langt den passer.

Selskapet har en stund vurdert evt. omdanning til annen organisasjonsform en nåværende boligaksjeselskapsform. Spørsmålet om endring av organisasjonsform ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling 22 september 2021. Som grunnlag for behandlingen på årsmøtet ble fremlagt notat av 31 mai 2021, som bl.a. kort redegjør for de alternative organisasjonsformene. Dette notatet følger for ordens skyld som vedlegg til nærværende notat.

Generalforsamlingen vedtok å utrede nærmere hva de ulike alternativene til organisasjonsform innebærer, som grunnlag for ny generalforsamlingsbehandling. Styret ønsker i den forbindelse at det fokuseres på omdanning til borettslag. Dette er basert på slik man oppfattet stemningen i generalforsamlingen, og med særlig vekt på at borettslagsformen har strengere begrensninger i adgangen til utleie av boligene enn eierseksjonsformen.

Den videre fremstillingen fokuserer derfor på omdanning til borettslag.

2. Nærmere om omdanning

2.1. Hvorfor endre organisasjonsform?

Innledningsvis presiseres at det ikke er noe til hinder for å fortsette med nåværende organisasjonsform. Bakgrunnen for at mange boligaksjeselskaper vurderer å endre organisasjonsform er særlig at boligrettslovgivningen i liten grad er tilpasset boligaksjeselskapsformen. De fleste boligaksjeselskaper ble etablert før man fikk den første borettslagsloven av 1960 og før man hadde noen eierseksjonslov. Etter dagens lovgivning er det ikke tillatt å organisere nye helårsboliger som boligaksjeselskap. Lovgiver har lagt opp til at det enten må velges borettslagsformen eller eierseksjonsformen.

Den kanskje viktigste grunnen til omdanning til et borettslag er at aksjene tilknyttet den enkelte bolig er et mindre kurant panteobjekt dersom aksjeeier skal ta opp lån med sikkerhet i sine aksjer, enn en borettslagsandel. Tidligere gjaldt de samme panteregler. Men ved gjeldende borettslagslov ble innført et eget register for borettslagsandeler tilknyttet grunnboken, som gjør at pant og andre heftelser i borettslagsandeler gjennomgående oppnår samme rettsvern og vilkår som pant i annen fast eiendom. Dette registret gjelder imidlertid ikke for boligaksjeselskaper.

En generell ulempe med boligaksjeselskapsformen er videre at det tross alt kun er en begrenset del av borettslagslovens som gjelder. Aksjeloven er i liten grad tilpasset de særlige forhold som gjelder et boligaksjeselskap. For eks. har man ikke borettslagslovens regler om flertallskrav ved beslutninger om ombygginger/påbygginger, salg av del av selskapets eiendom m.m. Dette kan i en viss grad ivaretas gjennom vedtektsbestemmelser, slik det også er gjort i vedtektene i Selskapet. Men man mangler til dels forankringen i ufravikelig lov.

2.2. Omdanning til borettslag – hva kreves?

2.2.1. Innledning

Borettslagsloven (brl) egne regler i § 13-5, som gjelder for omdanning av et boligaksjeselskap til borettslag. Bestemmelsen er fra lovgivers side ment å legge forholdene til rette for omdanning av boligaksjeselskap til borettslag. På grunn av at kravet om full tilslutning fra alle aksjonærene for omdanning, er imidlertid bestemmelsen lite brukt i praksis.

Det bemerkes i denne forbindelse at Nbbl og Obos har fremmet forslag til kommunaldepartementet om endring av flertallskravet i brl § 13-5, slik at bestemmelsen blir mere anvendelig, se følgende link:

<https://www.nbbl.no/aktuelt/28-09-2020-vil-gjore-det-enklere-a-omdanne-boligaksjeselskap/>

Departementet har opplyst at de foreløpig ikke har startet noe arbeid med evt. forslag til lovendring av bestemmelsen. Det kan derfor ikke sies noe nærmere om når dette kan forventes å foreligge.

Dersom det ikke oppnås tilslutning fra samtlige aksjeeiere iht brl § 13-5 må man evt. gå veien om oppløsning av aksjeselskapet, noe som krever vedtak i generalforsamlingen med samme flertall som vedtektsendring, jf. aksjelovens §16-1. Nedenfor er begge disse alternativene behandlet nærmere.

2.2.2. Omdanning etter brl § 13-5 (med tilslutning fra samtlige aksjeeiere)

Bestemmelsen lyder som følger:

§ 13-5. Omdanning av bustadaksjeselskap

(1) Aksjeselskap som har til formål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til borettslag etter paragrafen her.

(2) Framlegget om omdanning skal førebua av styret og innehalde dei vedtektsendingane som trengst, opningsbalanse for burettslaget og dessutan opplysningar om kva bustad som er knytt til kvar andel, om eventuelle innskot og om fordelinga av felleskostnadene.

(3) Omdanninga må vedtakast på generalforsamling og krev tilslutning frå alle aksjeeigarane i selskapet.

(4) Styret skal innhente fullmakter til å slette eventuelle tinglyste leigerettar som er knytte til aksjane, og skal innhente eventuelle pantebrev som sikrar innskot som er knytte til aksjane, saman med fullmakter til å slette pantebrev.

(5) Omdanninga krev skriftleg samtykke frå alle med panterett i aksjar som er meld til selskapet, eller som styret elles har kunnskap om.

(6) Når omdanninga er vedteken, og styret har innhenta fullmakter og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, skal vedtaket meldast til Føretaksregisteret. Rettkjende kopiar av samtykke frå panthavarar som nemnde i femte ledd, og ei fråsegn frå styret om at samtykke frå alle kjende panthavarar er innhenta, skal leggjast ved meldinga. Samanslutninga er eit burettslag frå det tidspunktet omdanningsvedtaket er registrert.

(7) Selskapskreditorar og medkontrahentar kan ikkje motsetje seg omdanninga dersom eigenkapitalen etter omdanninga er minst like høg som aksjekapitalen.

(8) Andelane skal snarast råd registrerast i grunnboka. Pant i aksjar skal registrerast som pant i den tilsvarande andelen.

(9) Snarast råd etter registreringa i grunnboka skal styret slette tinglyste leigerettar og pantebrev som nemnde i fjerde ledd, og seinast samtidig tinglyse ein panterett som nemnd i § 2-11 første ledd på beste ledige prioritet. Styret skal be om at namneendring blir notert i grunnboka på grunnlag av firmaattest.

Det fremgår av andre ledd at styret skal forberede forslaget til omdanning. Forslaget må inneholde nødvendige vedtektsendinger, opningsbalansen for burettslaget og opplysninger om hvilken bolig som er knyttet til hver andel. Det må også opplyses om eventuelle innskudd og om fordeling av felleskostnader.

Etter bestemmelsens tredje ledd må omdanningen vedtas på generalforsamlingen, og det er som nevnt krav om tilslutning fra alle aksjeeierne i selskapet. Tilslutning kan gis i ettertid for de som ikke møter på generalforsamlingen. Det er imidlertid tvilsomt om man kan innhente tilslutning i forkant til et generalforsamlingsvedtak som ennå ikke er fattet.

Etter fjerde ledd skal styret innhente fullmakter for å slette tinglyste leierettigheter og for å bytte ut eventuelle pantebrev for innskudd.

Etter femte ledd kreves det samtykke fra alle med panterett i aksjene. Kravet om samtykke omfatter kun panterettigheter som er meldt til selskapet, eller som selskapet ellers har kunnskap om. I praksis vil gjerne aksjene være stilt som sikkerhet for boliglån, og långiver være kjent.

Etter bestemmelsens sjette ledd skal omdanningen meldes til Foretaksregisteret. Innhentede fullmakter, pantebrev og samtykker bør legges ved i kopi, sammen med en

erklæring fra styret om at samtykke fra alle kjente panthavere er innhentet. I praksis vil slik samtykkeinnhenting gjennomføres i samarbeid med forretningsfører. Omdanningen til borettslag vil da skje ved registreringen i Foretaksregistret.

Det følger av sjuende ledd at selskapskreditorer og medkontrahenter må finne seg i omdanningen dersom egenkapitalen etter omdanningen er minst like høy som aksjekapitalen. Den formelle andelskapitalen i borettslaget kan likevel være lavere enn aksjekapitalen på grunn av reglene om høyeste pålydende på andelene. Skulle det gå fram av åpningsbalansen at egenkapitalen er mindre enn dette, kan Foretaksregisteret kreve dokumentasjon for at kreditorer og medkontrahenter ikke har innvendinger. Noe stort praktisk problem vil nok ikke dette være på grunn av eiendommens betydelige verdi. Det følger av åttende ledd at andelene snarest mulig skal registreres i grunnboken, dvs registret for andeler knyttet til eiendommen, og at panterrettigheter i aksjene skal overføres til andelene. Dette vil også evt. forretningsfører eller annen rådgiver selskapet benytter kunne bistå med.

Etter niende ledd skal styret slette tinglyste leierettigheter og pantebrev og senest samtidig tinglyse panterett for innskuddene på beste ledige prioritet. Styret skal be om at navneendring blir notert i grunnboken på grunnlag av firmaattest. Det er ikke snakk om noen hjemmelsoverføring, og det påløper ikke dokumentavgift.

2.2.3. Omdanning basert på kvalifisert flertall blant aksjeeierne

Som det fremgår, krever omdanning etter brl § 13-5 tilslutning fra samtlige aksjeeiere. Dersom en eller flere aksjeeiere motsetter seg omdanning er evt. alternativet en omdanning ved å oppløse selskapet etter aksjelovens regler, jf aksjeloven (asl) § 16-1 flg. Deretter kan eiendommen overføres til et nystiftet borettslag som består av de tidligere aksjeeierne.

Asl § 16-første ledd lyder som følger:

§ 16-1. Beslutning om oppløsning

(1) Beslutning om å oppløse selskapet treffes av generalforsamlingen med flertall som for vedtektsendring når ikke noe annet er bestemt i lov.

Som det fremgår av bestemmelsen, kan oppløsningsvedtak fattes med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

De nærmere bestemmelsene om oppløsning i aksjelovens kap 16 gjennomgås ikke i detalj. Kort bemerkes at dette er en noe mere omstendelig prosess i forhold til brl § 13-5. Bestemmelsene om oppløsning i aksjeloven har mange likhetstrekk med oppløsningsbestemmelsene i kap 11 i borettslagsloven. I forhold til omdanningsreglene i brl

§ 13-5 innebærer det bl.a. krav til kreditorvarsel, som tar en del tid (asl § 16-4). Det er strengere krav til avviklingsregnskap og revidert sluttoppgjør. Revidert sluttoppgjør skal fremlegges og godkjennes av generalforsamlingen før oppløsningen er endelig. Det er mao krav til minst to generalforsamlinger i forbindelse med oppløsning etter aksjelovens regler.

Etter at det er fattet vedtak om oppløsning er det som nevnt behov for å stifte et borettslag bestående av aksjeeierne. Disse vil tegne en andel i borettslaget som knyttes til den samme boligen som aksjene de eier i boligaksjeselskapet.

Det vil også innebære en prosess knyttet til kontakt og avklaring vedrørende panteheftelser i aksjene, hvor pant enten må innfris eller pantaverne må samtykke i at pantet i aksjene erstattes med pant i borettslagsandelen. Noe stort praktisk problem bør imidlertid ikke dette være, da pantavers sikkerhet vil være boligen andelen er knyttet til, og som vil være den samme som aksjene var knyttet til.

Dersom et borettslag omdannes ved at boligaksjeselskapet oppløses etter reglene i aksjeloven kap. 16, og eiendommen overføres til et nystiftet borettslag med de tidligere aksjeeierne i boligaksjeselskapet som andelseiere, skjer formelt en eiendomsoverdragelse fra et aksjeselskap til et borettslag. Det kan reise spørsmål om det stiller seg annerledes mht dokumentavgift enn oppløsning etter brl § 13-5. Gjennomgående er lagt til grunn at dette må anses å innebære såkalt skattemessig kontinuitet fra boligaksjeselskap til borettslag, som er unntatt fra dokumentavgift. En kontrolltelefon til Kartverket har imidlertid avdekket at de (noe overraskende) uttrykte en viss usikkerhet. Dersom selskapet går for en oppløsning av selskapet og opprettelse av borettslag etter disse prinsippene bør muligens dette spørsmålet avklares gjennom en forhåndsuttalelse.

2.2.4. Enkelte andre spørsmål ved omdanning til borettslag

Fordeling felleskostnader

Siden en omdanning primært kun endrer organisasjonsform, og ikke eierforholdet mellom aksjeeierne, bør/må videreføres den etablerte og gjeldende fordelingsnøkkelen for felleskostnadene. Skal fordelingsnøkkelen endres ved overgang til borettslag vil det kreve tilslutning fra alle som blir berørt, dvs. i praksis si alle aksjeeierne/andelseierne.

Stemmerett

Etter borettslagsloven kan det kun være en stemme pr andel, dvs. at nåværende stemmerett som gir en stemme pr aksje vil måtte avvikles ved valg av borettslagsformen.

3. Nærmere om næringslokalene

Det er opplyst at selskapet har to næringslokaler. Lokalene eies av selskapet. Det er ikke knyttet aksjer til næringslokalene. Ved evt. omdanning til borettslag skjer som utgangspunkt ingen endring mht næringslokalene. Disse vil da eies av borettslaget på samme måte som boligaksjeselskapet eier og forvalter de nå. Borettslagsloven tillater imidlertid ikke at det knyttes andeler til næringslokaler. Skulle borettslaget for eks. ønske å tilrettelegge for salg av næringslokalene må eiendommen seksjoneres, slik at næringslokalene blir egne seksjoner. Det kan da enten opprettes en samleseksjon for boligene, eller enkeltseksjoner, som eies av borettslaget.



Evt. seksjonering for å tilrettelegge for at næringslokalene blir egne seksjoner er noe som kan vurderes, og gjøres uavhengig en omdanningsprosess til borettslag. Dette er derfor også noe på siden av temaet for denne fremstillingen og omtales derfor ikke nærmere her.

4. Kostnader som må påregnes i forbindelse med en slik omdanning

Som nevnt i vårt tidligere notat av 31 mai 2021 er det vanskelig å si noe eksakt om hva en full omdanning vil koste. Dette vil også avhenge av om omdanning kan gjennomføres etter brl § 13-5 eller hvorvidt oppløsning/omdanning må skje etter aksjelovens regler.

Omdanning etter aksjeloven er som det fremgår en mere omstendelig prosess og må påregnes å koste noe mere. Det kan ikke gis noe helt eksakt beløp for hva dette vil koste. Men et grovt estimat basert på erfaring med omdanningskostnader kan være at dersom omdanning kan skje etter brl § 13-5 må påregnes en kostnadsramme på kr. 100 000,- til 150 000,- + mva, Dersom omdanning skjer etter aksjelovens regler må påregnes en samlet kostnad på ca kr 150 000,- til 200 000,- eks mva. Det må som sagt tas forbehold om at dette kun er et grovt estimat.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Jan-Erik Nielsen
Partner | Advokat (H)
Nielsen@dalan.no



Forslag B

Dette er ikke egentlig et forslag, men aksjonærene Knut Rørbakken og Marianne Sundvall har sendt en oversikt over noen spørsmålsstillinger de ønsker å ta opp under generalforsamlingen.

E-posten tas inn i sin helhet:
Til styret,

Som aksjonærer har vi behov for god, etterrettelig og tilstrekkelig informasjon om selskapets drift, styring, økonomi og vedlikehold av gården selskapet eier, og hvor vi bor. Med dette som begrunnelse har vi derfor spørsmål innenfor noen temaer som vi ønsker å få satt på dagsorden til generalforsamlingen 15.6.22.

Selve de konkrete spørsmålene under hvert tema kan vi komme tilbake med i, eller nærmere, møtet. Dette både for å holde dagsorden i innkallingen kort og oversiktlig, samt at enkelte av spørsmålene fortsatt er under avklaring og derfor f.eks. kan bortfalle i tiden mellom 20.5.og selve møtet 15.6.

Temaene vi har spørsmål til er:

- Dører
- Heis
- Styrets informasjonsarbeid
- Eventuell ny organisasjons-/eieform
- Vedlikehold generelt
- Vedlikeholdsplan 2013-2018
- Byggearbeider mv

Oslo, 20.5.2022

Med vennlig hilsen

Knut Rørbakken og Marianne Sundvall
Aksjonærer i Professor Dahls gate 39 AS

Styrets kommentar:

Styret er forberedt på å svare ut aksjonærers spørsmål av betydning for gården og driften av den. Og vil svare ut disse på generalforsamlingen i den grad det er saker/spørsmål som naturlig hører hjemme innen rammen av en generalforsamling.



Generalforsamling Professor Dahls gate 39 a og b Onsdag 15. juni 2022

Ettersendte forslag

Det vises til tidligere utsendt innkalling. Som der varslet, oversendes her det fullstendig formulerte forslaget fra styret vedrørende endring av selskapsform for boligselskapet vårt.

Videre er det kommet inn et forslag fra aksjonærene Knut Rørbakken og Marianne Sundvall, som ikke kom tidsnok til at vi fikk det inn i den opprinnelige innkallingen.

Styrets forslag om endring av selskapsform (forslag A)

For informasjon henvises til notat utarbeidet av Jan-Erik Nielsen hos Dalan advokatfirma. Den var vedlagt innkalling, og er også lagt ut på Vibbo.

Styret har i samråd med vår juridiske rådgiver erkjent at denne kompliserte saken ikke er helt klar til å legge frem for generalforsamlingen til formell beslutning. Forberedelsen av en så viktig sak er mer krevende og kompleks enn vi så for oss. Derfor ønsker vi å «lodde stemningen» for å gå videre og gjennomføre det på en korrekt og god måte. Det er krevende forberedelser med flere formelle steg, og det er ikke hensiktsmessig å gå videre hvis det ikke er støtte blant aksjonærene for en omdanning. Det planlegges for en formell behandling av saken i ekstraordinær generalforsamling over sommeren.

Men i denne generalforsamlingen vil vi foreta en prøvevotering. Det gjøres ved å legge frem forslag om omdanning etter aksjelovens bestemmelser (oppløsning av aksjeselskapet og stiftelse av et borettslag). Et slikt vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Med bakgrunn i en tilslutning fra generalforsamlingen vil styret gjennomføre de nødvendige forberedelser og skaffe tilveie/utarbeide det som skal foreligge når generalforsamlingen skal treffe sitt vedtak over sommeren.

Forslag A Forslag fra styret

For di sjansen er stor for at det er en eller flere aksjonærer som ikke vil sin sin skriftlige tilslutning til omdanning etter borettslagsloven § 13-5, fremmes forslag om omdanning etter aksjelovens bestemmelser. En slik omdanning krever en generalforsamling nr to før oppløsningen er endelig.

Proessen fremover mot faktisk overgang fra aksjeselskap til borettslag er i grove trekk at avvikling av aksjeselskapet skjer parallelt med stifting og etablering av borettslaget. I avviklingsperioden vil selskapet være ledet av et avviklingsstyre, som velges på generalforsamlingen når vedtaket formelt behandles. Prosessen er forøvrig beskrevet i notatet fra advokat Nielsen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen er positiv til en omdanning av boligaksjeselskapet Professor Dahls gate 39 til borettslag.

Styret bes forberede en ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av august for å behandle spørsmål om oppløsning av boligaksjeselskapet og stiftelse av et borettslag. Styret



innhenter nødvendig juridisk og annen bistand innen rammen av de estimater som fremkommer i saksnotatet fra advokat.

Nytt forslag (C) fra aksjonærene Knut Rørbakken og Marianne Sundvall

Fra de nevnte aksjonærene er det fremkommet krav om å legge følgende frem for avstemning på generalforsamlingen. Et slikt krav kunne også vært fremsatt under generalforsamlingen, men aksjonærene har valgt å varsle det i forkant.

Forslag: Det åpnes for granskning av Professor Dahls gate 39 AS ved selskapets styre ihht Aksjelovens §5-25. Forhold det kan være aktuelt å granske er, men ikke begrenset til, styrets forvaltning av selskapet og aksjonærenes verdier, styrets forhold til Aksjelovens og Borettslagslovens bestemmelser, styrets forhold til selskapets vedtekter, styrets økonomiske disposisjoner, andre økonomiske og drifts- og forvaltningsmessige forhold.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling:

Styret kan naturlig nok ikke gi innstilling til et forslag som går direkte på utøvelsen av styrevervet til leder og medlemmer.

Men styret ønsker å kommentere følgende: Det er meget spesielt at det fremmes et helt generelt og altomfattende forslag om få tilslutning til en potensielt altomfattende granskning av styrets gjøren og laden, eller mangel på sådan. Vanligvis fremsettes krav om granskning ut fra spesifikke forhold som kommer frem, for eksempel under generalforsamlingen der styrets redegjørelse behandles. Og det er også en svært kostbar sak, en kostnad gården vil måtte bære. Styret imøteser en konkretisering av hvilke sider ved styrets arbeid Rørbakken og Sundvall ønsker å få gransket.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Wenche Lillevik Professor Dahls gate 39 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sebastian Kvarme Professor Dahls gate 39 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Andre Næss Professor Dahls Gate 39 B

C. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Martina Befring Professor Dahls gate 39 B

Varamedlem som ikke er på valg:

Alexander Dyre Heiberg, Professor Dahls gate 39 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kandidater til valgkomite presenteres under generalforsamlingen, evt pr e-post i forkant.

I valgkomiteen for Professor Dahlsgt 39 AS

Sebastian Kvarme, André Næss og Wenche Lillevik



Annem informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har e-post pd39@styrommet.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

Styrets mandat, ansvar og oppgaver fremkommer av boligaksjeselskapets vedtekter.

Vaktmester

Vaktmester Gårdreform AS ivaretar løpende vedlikehold i henhold til kontrakt og i løpende dialog med styret. Rene Trapper AS utfører renhold.

Parkering

Aksjeselskapet har 5 parkeringsplasser og 2 garasjer til leie som leies ut på bakgrunn av ansiennitet i gården. Er det ingen aksjonærer som søker ledig plass, kan leietaker søke om leie for et begrenset tidsrom. Bruksrett av oppstillingsplass følger ikke avhending av leilighet/aksje. De som ønsker plass søker styret når ledig plass kunngjøres.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning v/saksbehandler. Nøkkel sendes deretter rekommandert til eier.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77567506. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

Det er installert brannvarslingsanlegg i gårde med tilkoblede detektorer i alle leiligheter.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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

Kabel-TV

HomeNet er aksjeselskapets leverandør bredbåndstjenester. Fra 1.9.2022 er leverandør Telia. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017/2018	Reparasjon tak	Lekkasjer fra tak reparert
2014	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Utskifting av vinduer og balkongdører, samt kontrolltiltak av fasade og balkonger.
2013	Utskifting av branndører	
2011	Brannsikringsarbeider	
2009-2011	Maling av vinduer og fasader	Utskiftning av dører i butikklokaler.
2008	Installasjon avtrekksvifte oppg. B	
2006	Avløpsrør for kloakk byttet.	Rengjøring av soilrør
2005	Oppganger ble rehabilitert	Utskiftning av dører til boenheter til brannsikre dører
2003	Heiser ble rehabilitert	
2000	Taket ble rehabilitert	
1999	Fasade ble rehabilitert	



5657 Professor Dahlsgt 39 AS

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

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.