



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 326 680
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 09.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 869 633	1 983 888
Sum inntekter		1 869 633	1 983 888
Kostnader			
Lønnskostnad		121 427	114 942
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 792	
Annen driftskostnad		1 444 163	1 541 158
Sum kostnader		1 569 382	1 656 101
Driftsresultat		300 251	327 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 713	1 097
Sum finansinntekter		1 713	1 097
Annen finanskostnad		177 870	198 511
Sum finanskostnader		177 870	198 511
Netto finans		-176 157	-197 414
Ordinært resultat før skattekostnad		124 094	130 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		124 094	130 373
Årsresultat		124 094	130 373
Totalresultat		124 094	130 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 094	130 373
Sum overføringer og disponeringer		124 094	130 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 271	
Sum varige driftsmidler		13 271	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 271	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 882	35 464
Andre fordringer		32 964	206 532
Sum fordringer		55 846	241 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 836	5 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 836	5 411
Sum omløpsmidler		72 682	247 408
SUM EIENDELER		85 953	247 408

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			
Udekket tap		4 839 180	4 963 274
Sum opptjent egenkapital		-4 839 180	-4 963 274
Sum egenkapital		-4 839 180	-4 963 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 806 671	4 933 334
Sum annen langsiktig gjeld		4 806 671	4 933 334
Sum langsiktig gjeld		4 806 671	4 933 334
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		841	1 149
Leverandørgjeld		69 941	253 212
Skyldige offentlige avgifter		5 362	4 878
Annen kortsiktig gjeld		42 318	18 109
Sum kortsiktig gjeld		118 462	277 348
Sum gjeld		4 925 133	5 210 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 953	247 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 460403

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 326 680
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 977 326 680
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 869 633	1 983 888
Sum inntekter		1 869 633	1 983 888
Kostnader			
Lønnskostnad		121 427	114 942
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 792	
Annen driftskostnad		1 444 163	1 541 158
Sum kostnader		1 569 382	1 656 101
Driftsresultat		300 251	327 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 713	1 097
Sum finansinntekter		1 713	1 097
Annen finanskostnad		177 870	198 511
Sum finanskostnader		177 870	198 511
Netto finans		-176 157	-197 414
Ordinært resultat før skattekostnad		124 094	130 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		124 094	130 373
Årsresultat		124 094	130 373
Totalresultat		124 094	130 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 094	130 373
Sum overføringer og disponeringer		124 094	130 373



Organisasjonsnr: 977 326 680
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		13 271	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 271	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 882	35 464
Andre fordringer		32 964	206 532
Sum fordringer		55 846	241 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 836	5 411
Sum omløpsmidler		16 836	5 411
Sum omløpsmidler		72 682	247 408
SUM EIENDELER		85 953	247 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 839 180	4 963 274
Sum opptjent egenkapital	-4 839 180	-4 963 274
Sum egenkapital	-4 839 180	-4 963 274
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 806 671	4 933 334
Sum annen langsiktig gjeld	4 806 671	4 933 334
Sum langsiktig gjeld	4 806 671	4 933 334
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	841	1 149
Leverandørgjeld	69 941	253 212
Skyldige offentlige avgifter	5 362	4 878
Annen kortsiktig gjeld	42 318	18 109
Sum kortsiktig gjeld	118 462	277 348
Sum gjeld	4 925 133	5 210 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	85 953	247 408



Organisasjonsnr: 977 326 680
BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Dagaliveien 31 Sameie

Digitalt årsmøte i Dagaliveien 31 Sameie avholdes onsdag 5. mai og avsluttes torsdag 13. mai 2021.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sender disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

Ved spørsmål underveis kan rådgiver i Obos kontaktes.
Hilde Simsø, tlf. 41642828, [mail: hilde.simso@obos.no](mailto:hilde.simso@obos.no)

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.

Det kan avgis stemme etter brøk.



Innkalling til årsmøte

Digitalt årsmøte i Dagaliveien 31 Sameie avholdes med oppstartsdato
onsdag 5. mai og avsluttes torsdag 13. mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår styrehonorar kr 40 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orientering om innkommet forslag fra Tore Andli.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 30.04.2021
Styret i Dagaliveien 31 Sameie

Morten Hansson

Arnt Rønning

Eric Richard Öström

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Hansson	Dagaliveien 31 A	2020 - 2022
Styremedlem	Arnt Rønning	Dagaliveien 31 F	2019 - 2021
Styremedlem	Eric Richard Öström	Dagaliveien 31 F	2018 - 2021
Varamedlem	Inger Christin Borge	Dagaliveien 31	2019 - 2020
Varamedlem	Anne Kristin Vie	Dagaliveien 31	2019 - 2021

Valgkomiteen

Erik Mølmen	Dagaliveien 31
Astri Rusten	Dagaliveien 31

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Dagaliveien 31 Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Dagaliveien 31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977326680, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Dagaliveien 31

Gårds- og bruksnummer:

33 1766

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.

Dagaliveien 31 Sameie har 1 ansatt (vaskehjelp Ganga). Det har ikke vært rapportert om skader på ansatt i løpet av året.

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 i 2020

Styret har i 2020 hatt 7 styremøter.

Pga av Korona epidemien har de fleste møtene blitt gjennomført elektronisk.

Styret har i 2020 bestått av:

Morten Hansson – styreleder

Arnt Rønning – styremedlem

Richard Østrøm – styremedlem

Anne Kristin Vie – varamedlem

Inger Christin Borge – varamedlem

Styret har igjen hatt utfordringer med vannlekkasjer fra enkelte terrasser og vi løpende utbedre dette. Det pågår fortsatt arbeide/rehabilitering på 2 terrasser.

Styret jobber med å få oversikt over vedlikeholdsprosjekter og ikke minst en prioritering av disse. Styret vil komme tilbake til dette og et kostnadsestimat for alle oppgavene som ligger foran oss.

Når Korona tiltakene blir opphevet vil vi kalle enn til sameiermøte for å orientere sameierne om omfanget og prioriteringen som styret legger til grunn og hvordan dette kan finansieres.

Det ble gjennomført dugnad i mai

Og kulverten i fossen ble renset.

Alt utelys er erstattet av nye lamper med moderne lampeteknologi, som gir oss en besparelse på strømforbruket.

Stien gjennom Eckbo eiendommen ble stengt og det er kommet en ny sti på baksiden av garasjene og ut i Kristianiasvingen.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 869 633.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling av saksomkostninger i forbindelse med tvangssalg av leilighet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 569 382.

Dette er kr 33 218 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 124 094 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.20 negativ arbeidskapital på kr -45 780.

Styret jobber kontinuerlig med sameiets likviditet og har iverksatt en økning av felleskostnader med 10 % fra 01.01.2021. Sameiet har en løpende kassekreditt som sørger for at sameiet kan overholde sine økonomiske forpliktelser. Dette er en kortsiktig løsning, og vi ser behov for å opparbeide kapital.

Sameiet har ca kr 95 000 utestående i forbindelse med tvangssalg av en seksjon, og styret følger opp kravet.

Styret har ikke budsjettet med kostnader til vedlikehold utover normal drift, og har budsjettet med et overskudd på kr 222 000. Dersom sameiet møter på uforutsette vedlikeholdskostnader, må seksjonseierne forberede seg på ekstraordinære innbetalinger i 2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 budsjettet med ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 9 645. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dagaliveien 31 Sameie.

Lån

Dagaliveien 31 Sameie har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 28 år fra 2016. Rentesats pr. 31.12.20: 3,20 %.

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

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 10 % økning av 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 Boligsameiet Dagaliveien 31

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Dagaliveien 31.

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JH3W-V1WTO-KDUHK-5QAD1-IQ1SO-5FYFS



BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31 ORG.NR. 977 326 680, KUNDENR. 5915

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 849 672	1 783 638	1 865 000	2 035 000
Andre inntekter	3	19 961	200 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 869 633	1 983 888	1 865 000	2 035 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 427	-74 942	-85 000	-85 300
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-3 792	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 453	-9 980	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 473	-82 093	-85 000	-87 500
Konsulenthonorar	7	-63 866	-37 144	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-263 646	-350 282	-250 000	-261 000
Forsikringer		-166 207	-151 063	-166 000	-182 000
Festeavgift		-179 328	-179 450	-180 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-271 481	-249 408	-271 600	-275 200
Energi/fyring		-152 534	-230 764	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 790	-114 689	-116 000	-117 000
Andre driftskostnader	10	-138 386	-136 285	-141 000	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 569 382	-1 656 101	-1 602 600	-1 655 500
DRIFTSRESULTAT		300 251	327 787	262 400	379 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 713	1 097	0	0
Finanskostnader	12	-177 870	-198 511	-208 000	-157 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-176 157	-197 414	-208 000	-157 500
ÅRSRESULTAT		124 094	130 373	54 400	222 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		124 094	130 373		



10

Dagaliveien 31 Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	13 271	0
SUM ANLEGGSMIDLER		13 271	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		124	11 128
Kundefordringer		22 882	35 464
Forskuddsbetalte kostnader		29 694	195 404
Andre kortsiktige fordringer	14	3 146	0
Driftskonto OBOS-banken		14 031	2 861
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 805	2 550
SUM OMLØPSMIDLER		72 682	247 408
SUM EIENDELER		85 953	247 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 839 180	-4 963 274
SUM EGENKAPITAL		-4 839 180	-4 963 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 806 671	4 933 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 806 671	4 933 334
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 033	11 601
Leverandørgjeld		69 941	253 212
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	5 362	4 878
Påløpte renter		841	1 149
Annen kortsiktig gjeld	18	35 285	6 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 462	277 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 953	247 408
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2021

Styret i Boligsameiet Dagaliveien 31

Morten Hansson /s/

Arnt Rønning /s/

Eric Richard Öström /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 637 952
Garasje	190 704
Seksjonert lokale	18 756
Strøm elbil	16 750
Varmtvann	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 867 162

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 740
Strøm elbil	-2 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 849 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Saksomkostninger	19 461
Lading av kjøretøy mm	500
SUM ANDRE INNETEKTER	19 961

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

Ordinær lønn	-48 654
Lønn rengjøringshjelp	-11 000
Påløpte feriepenger	-7 158
Arbeidsgiveravgift	-15 061
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	446
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 427

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 453.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 606
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
SUM KONSULENTHONORAR	-63 866

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-130 598
Drift/vedlikehold VVS	-6 503
Drift/vedlikehold elektro	-88 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-467
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 198
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 809
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-263 646

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 907
Feieavgift	-5 119
Renovasjonsavgift	-55 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-271 481

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 165
Driftsmateriell	-2 018



Lyspærer og sikringer	-1 796
Vaktmestertjenester	-65 422
Snørydding	-29 250
Gressklipping	-16 350
Andre fremmede tjenester	-13 128
Andre kontorkostnader	-1 898
Telefon, annet	-130
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 386

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	604
Andre renteinntekter	1 107
SUM FINANSINTEKTER	1 713

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-172 442
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 428
SUM FINANSKOSTNADER	-177 870

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	17 063
Avskrevet i år	-3 792
	13 271
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 271

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 792
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering	3 146
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 146

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte



sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2016

-5 350 000

Nedbetalt tidligere

416 666

Nedbetalt i år

126 663

-4 806 671**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 806 671****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-2 805

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 557

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-5 362**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-7 158

Påløpte kostnader

-28 126

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-35 285



INNKOMNE FORSLAG

Det er kommet inn en sak fra Tore Andli.

Forslaget foreslår at den enkelte sameier innbetaler et beløp (etter sameierbrøken) for å nedbetale sameiets gjeld.

Styret mener at forslaget ikke kan besluttes i et digitalt årsmøte, men at det krever et fysisk møte hvor forslaget kan presenteres, diskuteres og det gjøres en avstemning.

Straks restriksjonene rundt Koronaepidemien blir opphevet vil styret kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte.

Styret



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Nåværende styreleder går av etter mangeårig innsats for Sameiet. Styremedlem Richard Öström, som i utgangspunktet ble valgt for 2 år i fjor, stiller til valg som styreleder. Valgkomiteen har funnet en erstatter i hans rolle som styremedlem.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Richard Öström

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

B. Styremedlem for 2 år (gjenvalg):

Navn: Arnt Olav Rønning

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Anne Kristin Vie

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Inger Christin Borge

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

Navn: Eirik Jarl Trondsen

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

A. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Mølmen

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

Astri Rusten

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

Dato 24.3.2021

I valgkomiteen for Sameiet Dagaliveien 31

Erik Mølmen

Astri Rusten



Annen informasjon om sameiet

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

Sameiet har en vaktmesteravtale med firmaet *Alt i Vaktmestertjeneter AS*. Sameiet har Ganga Ghislain som renholder.

Parkering

Det er 22 parkeringsplasser i garasjer; 16 plasser i 8 dobbeltgarasjer, 6 enkeltgarasjer samt tre parkeringsarealer, enkelte med motorvarmere.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565850. 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 sløkkeutstyr 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Balkongrehabilitering
2016	Rehabilitering av terrasser
2014	Utskifting av alle vinduer og dører mot terrasser (prosjekt 2 av 2)
2014	Renovering av heis
2013	Vindusutskifting (prosjekt 1 av 2)