



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 466 933	1 334 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 466 933</b>	<b>1 334 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		119 192	
Annen driftskostnad		1 091 485	796 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 267 727</b>	<b>853 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 206</b>	<b>480 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 451	12 241
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 451</b>	<b>12 241</b>
Annen finanskostnad		71 770	55 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 770</b>	<b>55 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 319</b>	<b>-43 713</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 888	437 245
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 182 767	1 424 467
Sum varige driftsmidler		1 182 767	1 424 467
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 182 767	1 424 467
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 530	11 487
Andre fordringer		4 378	11 023
Sum fordringer		24 908	22 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 323	881 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 323	881 508
Sum omløpsmidler		972 231	904 018
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 154 999</b>	<b>2 328 485</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 000</b>	<b>104 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		36 169	55 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 169</b>	<b>-55 548</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 831</b>	<b>48 452</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 784 317	1 903 509
Øvrig langsiktig gjeld		196 200	196 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 980 517</b>	<b>2 099 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 980 517</b>	<b>2 099 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		508	308
Leverandørgjeld		39 609	169 113
Annen kortsiktig gjeld		66 533	10 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 650</b>	<b>180 325</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 087 167</b>	<b>2 280 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 154 999</b>	<b>2 328 485</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543251

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 929 532 139  
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 466 933	1 334 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 466 933</b>	<b>1 334 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		119 192	
Annen driftskostnad		1 091 485	796 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 267 727</b>	<b>853 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>199 206</b>	<b>480 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 451	12 241
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 451</b>	<b>12 241</b>
Annen finanskostnad		71 770	55 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 770</b>	<b>55 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 319</b>	<b>-43 713</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 888	437 245
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>141 888</b>	<b>437 245</b>



Organisasjonsnr: 929 532 139  
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 182 767	1 424 467
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 182 767	1 424 467
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 530	11 487
Andre fordringer		4 378	11 023
Sum fordringer		24 908	22 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 323	881 508
Sum omløpsmidler		972 231	904 018
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 154 999</b>	<b>2 328 485</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	36 169	55 548
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-36 169</b>	<b>-55 548</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>67 831</b>	<b>48 452</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 784 317	1 903 509
Øvrig langsiktig gjeld	196 200	196 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 980 517</b>	<b>2 099 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 980 517</b>	<b>2 099 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	508	308
Leverandørgjeld	39 609	169 113
Annen kortsiktig gjeld	66 533	10 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>106 650</b>	<b>180 325</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 087 167</b>	<b>2 280 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 154 999</b>	<b>2 328 485</b>



Organisasjonsnr: 929 532 139  
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Professor Dahlsgt 39 AS

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 8. juni 2022

Selskapsnummer: 5657





## Velkommen til generalforsamling i Professor Dahlsgt 39 AS

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juni kl. 16:00 og lukker 8. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5657>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Professor Dahlsgt 39 AS**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Geir Kvarme og Veronica Olsen

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5657 Professor Dahlsgt 39 årsrapport 2022.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås øket med kr 10.000, til kr 60.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Valg foretas til styret og valgkomité.

### Innstilling

Valgkomiteen innstiller på at nåværende **styre** fortsetter en periode til, da alle de som står på valg har sagt seg villige til å ta ekstraperiode.

Forøvrig har vi valgkomité med to medlemmer

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Lillevik

### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Næss

### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Dyre Heiberg



Sak 6

## Valgkomite

Innstille overfor generalforsamling på valg av tillitsverv (styret)

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Kai Sølve Urke

**Valg av 1 medlem 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Alexander Dyre Heiberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wenche Lillevik	2022-2023
Styremedlem	Sebastian E.S. Kvarme	2022-2024
Styremedlem	Andre Næss	2021-2023
Varamedlem	Martina Befring	2024-2024
Varamedlem	Alexander Dyre Heiberg	2021-2023

### Valgkomiteen

Alexander Dyre Heiberg	2022-2023
Kai Sølve Urke	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [pd39@styrerommet.no](mailto:pd39@styrerommet.no).  
. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styret har møter månedlig, med noen få unntak. I perioden januar til mars ble det p.g.a. sykdom i styret ikke avholdt ordinære styremøter. Men den daglige driften ble opprettholdt av styrets øvrige medlemmer.

Utover vanlig løpende drift, nevnes noen saker som styret har arbeidet med:

### ***Endring av eieform for gården***

Det har vært gjort en del utredningsarbeid rundt omgjøring av eieform for gården vår fra boligaksjeselskap til borettslag, og vi har hatt bistand av ekstern advokat.

Vi har gjennom advokat og OBOS forsøkt å få en sikker avklaring av om en omgjøring etter bestemmelser i aksjeloven vil utløse krav om dokumentavgift. Det er imidlertid ingen av de unntaksbestemmelsene som finnes som får direkte anvendelse på en omdanning som vår. Men det har ikke vært mulig å få en bindende forhåndsuttalelse fra Kartverket eller Skatteetaten.

Hvis vi helt skal fjerne usikkerhetsmomentet knyttet til dokumentavgift, må vi gjøre en omdanning etter borettslagslovens bestemmelser, § 13-5. Men dette krever tilslutning fra samtlige aksjonærer, hvilket vi anser som lite realistisk. En slik omdanning til borettslag vil forøvrig også være en litt enklere prosess.

NBBL og blant annet Forbrukerrådet har fremmet forslag til Kommunal- og distriktsdepartementet om å gjøre en endring i lovens § 13-5 (3), slik at det er tilstrekkelig med 2/3 flertall. Som er tilsvarende det som gjelder for omdanning fra seksjonssameie til borettslag.

Det er nok sannsynlig at Kartverket vil legge til grunn en såkalt skattemessig kontinuitet ved omgjøring etter aksjeloven. Men noen sikkerhet vil vi ikke ha, og vi vil ha brukt betydelige ressurser i prosessen før vi ville være kommet så langt at hjemmelsoverføring fra boligaksjeselskapet til et nystiftet borettslag, som da vil være bortkastet.

Styret har derfor besluttet å ikke gå videre med dette før den foreslåtte lovendringen er vedtatt eller det ser ut til at det er mulig å få tilslutning fra samtlige aksjonærer basert på det arbeidet som er gjort til nå. For redegjørelse av denne saken viser vi til innkalling til ekstraordinær generalforsamling i september 2021.

### **Avløpsrør og ventilasjonskanaler**

Høsten 2022 ble det gjennomført rengjøring av avløpsrør og forgreninger til den enkelte leilighet.



I 2014 ble det vedtatt en vedlikeholdplan som omfattet flere store utbedrings- og vedlikeholdsprosjekter. Blant annet var det lagt opp til at det ble gjennomført et forprosjekt med henblikk på å skifte ut avløpsrør. Dette vil være et svært kostbart prosjekt, og det har derfor ikke blitt igangsatt. Bakgrunnen for det er at det har vært vurdert slik at det ikke er kritisk å skifte avløpsrørene, og det er uttalt fra fagmiljøer at støpejernsrør fra den tiden vår gård ble bygget kan ha en varighet på rundt 100 år. Dette ble også tatt opp under den ekstraordinære generalforsamlingen i 2021, og styret oppfatter det slik at generalforsamlingen ga sin tilslutning til å utsette dette spørsmålet.

Under rengjøringen høsten 2022 ble det ikke foretatt en grundig inspeksjon av tilstanden på rørene, og dette var planlagt denne vinteren. Men grunnet sykdom i styret har dette ikke blitt fulgt opp. Det planlegges imidlertid gjennomført i inneværende år. Det bør i den forbindelse vurderes noen spørsmål rundt slukene i leilighetene. Våre vedtekter sier at selskapet har ansvar for felles rør og ledninger, men samtidig at sluk er selskapets ansvar. Det har imidlertid vært praktisert gjennom mange år at forgreninger fra felles rør og vannledninger er den enkelte aksjonærs ansvar. Likeledes er det svært mange som har skiftet sluk og forgreninger for egen regning i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken.

### **Lys i oppgangene**

Flere av lampene i oppgangene begynte å bli dårlige, og var modne for utskifting. Videre var det med dagens høye strømpriser aktuelt å anskaffe lamper med moderne pærer med et lavere strømforbruk. Videre er moderne lamper koblet til sensorer som gjør at de kun lyser når det er bevegelser i oppgangene. Nødlis er imidlertid på hele tiden.

Dette ble gjennomført vinteren 2023.

### **Heis i A-oppgang**

Heisen vår er gammel, og det er stadig behov for reparasjoner og utbedringer. Vi utfører selvsagt de feil som blir påpekt i den offentlige heiskontrollen og det som gjør at heisen står. Å skifte ut hele heisen er et svært kostbart prosjekt, og heissjakten er såpass liten at det ikke er plass til de mest moderne løsninger. Som f.eks. skyvedører. Vi vil imidlertid engasjere et firma for å vurdere mulige utbedringer uten å skifte ut hele heisen.

### **Reparasjon av dekket i indre gårdsrom**

Det oppstod en stor sprekke i betongdekket i det indre gårdsrommet, og omtrent halvparten hadde sunket ned. Inklusiv trappen til B-oppgangen. Dette ble reparert høsten 2022, etter at det var konstatert at det ikke var vannlekkasjer som ville føre til at fundamentet ble gravd ut igjen.

### **Planer de nærmeste årene**

Det er ikke planlagt for større vedlikeholds-/utbedringsarbeider de nærmeste to år. Imidlertid kan det bli aktuelt med et større prosjekt knyttet til avløpsrør. Det avhenger av hva som kommer ut av inspeksjonen og hvilke løsninger for utbedring som er aktuelle.

Det er også under vurdering å etablere en god og sikker løsning for oppbevaring av sykler. Imidlertid er det et plassproblem hvis vi skal opprettholde fem parkeringsplasser.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 865 581.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser. Denne har tidligere vært inkludert i kommunale avgifter i kostnader såvel som inntekter. Fra og med 2023 holdes eiendomsskatten utenom regnskap og budsjett, fordi dette er en særskatt knyttet til den enkelte boenhet.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Professor Dahlsgt 39 AS.

### Lån

Professor Dahlsgt 39 AS har lån i Obosbanken. 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Professor Dahlgate 39 AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Professor Dahlgate 39 AS.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 331 856	1 318 684	1 287 000	1 286 628
Andre inntekter	3	135 077	15 843	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 466 933</b>	<b>1 334 527</b>	<b>1 287 000</b>	<b>1 286 628</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	13	-119 192	-122 508	-100 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 765	-7 665	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 393	-79 098	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-118 881	-53 292	-130 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-152 888	-67 505	-300 000	-240 000
Forsikringer		-108 035	-89 554	-94 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-259 241	-239 159	-211 500	-242 500
Energi/fyring		-59 018	-41 506	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 650	-132 064	-119 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-218 615	-86 676	-100 000	-105 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 267 727</b>	<b>-976 077</b>	<b>-1 266 550</b>	<b>-1 032 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>199 206</b>	<b>358 450</b>	<b>20 450</b>	<b>254 078</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 451	12 241	0	0
Finanskostnader	12	-71 770	-55 955	-55 000	-86 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-57 319</b>	<b>-43 713</b>	<b>-55 000</b>	<b>-86 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>141 888</b>	<b>314 737</b>	<b>-34 550</b>	<b>168 078</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		141 888	314 737		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 114 246	1 233 438
Tomt		68 521	68 521
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 182 767</b>	<b>1 301 959</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanse felleskostnader og kundefordringer		20 530	11 487
Forskuddsbetalte kostnader		4 378	11 023
Driftskonto OBOS-banken		673 156	609 617
Sparekonto OBOS-banken		274 167	271 891
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>972 231</b>	<b>904 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 154 999</b>	<b>2 205 977</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	104 000	104 000
Udekket tap	15	-36 169	-178 056
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>67 831</b>	<b>-74 056</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 784 317	1 903 509
Annen langsiktig gjeld	17	196 200	196 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 980 517</b>	<b>2 099 709</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 183	10 904
Leverandørgjeld		39 609	169 113
Påløpte renter		508	308
Annen kortsiktig gjeld	18	52 350	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>106 650</b>	<b>180 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 154 999</b>	<b>2 205 977</b>
Pantstillelse	19	2 780 000	2 780 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18. mai.2023  
Styret i Professor Dahlsgate 39 AS

Wenche Lillevik/s/

Andre Næss/s/

Sebastian E.S. Kvarme/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 113 036
Forretningslokale	101 736
Parkering	39 240
Garasje	32 616
Eiendomsskatt	45 228
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 331 856</b>

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

Tilbakeført avsetninger fra tidligere år	125 422
Myntinnskudd	8 880
Diverse	775
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>135 077</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 765.

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

Juridisk bistand	-107 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 059
OBOS Prosjekt AS	-7 384
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-118 881</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 093
Drift/vedlikehold elektro	-52 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 354
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 625
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 888</b>

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

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

Eiendomsskatt	-45 581
Vann- og avløpsavgift	-99 287
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-109 884
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-259 241</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 985
Vaktmestertjenester	-46 055
Renhold ved firmaer	-159 070
Andre fremmede tjenester	-394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 620
Andre kontorkostnader	-378
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 223
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-218 615</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 086
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 276
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	817
Andre renteinntekter	10 272
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>14 451</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-71 770
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-71 770</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	502 488
Tilgang 2005	2 011 658
Avgang 2009	-301 693
Avskrevet tidligere år	-979 015
Avskrevet i år	-119 192
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 114 246</b>

Tomten ble kjøpt i 1946  
Gnr.215/bnr.280 M. flere  
Bygningene er avskrevet.

**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 enkeltleiligheter 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 GJELDSBREV LÅN****OBOS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 672 353
Nedbetalt tidligere	768 844
Nedbetalt i år	119 192
	-1 784 317



---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 784 317</b>
--	-------------------

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-9 000
Andre innskudd	-187 200

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-196 200</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr OEF	-175
Avsatt leverandørgjeld - faktura mottatt i 2023, gjelder 2022	-52 175

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-52 350</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 784 317
<b>TOTALT</b>	<b>1 784 317</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 114 246
Tomt	68 521
<b>TOTALT</b>	<b>1 182 767</b>

---



## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utbedring av lekkasje i tak over 5. etasje, samt terasse i 6. etasje	
2018	Brannvarslingsanlegg installert. Nedløps- og takrenner montert	Seriekoblet med felles varsling
2017	Fibernet installert Heis rehabilitert med nye bæretau	
2015	Fasade og balkonger rehabilitert	Pusset og malt
2014	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Utskifting av vinduer og balkongdører, samt kontrolltiltak av fasade og balkonger.
2013	Utskifting av branndører	
2011	Brannsikringsarbeider	
2009	Maling av vinduer.	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	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.06.23 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.23

**Selskapsnummer:** 5657 **Selskapsnavn:** Professor Dahlsgt 39 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Geir Kvarme og Veronica Olsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Wenche Lillevik

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Andrè Næss

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Alexander Dyre Heiberg

**Sak 6 Valgkomite**

**Medlem 1** (kun 1 skal velges)

Kai Sølve Urke

**Medlem 2** (kun 1 skal velges)

Alexander Dyre Heiberg

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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