



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 932 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 15.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 462 976	2 462 976
Sum inntekter		2 462 976	2 462 976
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 912 106	2 078 535
Sum kostnader		1 991 976	2 158 405
Driftsresultat		471 000	304 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 712	1 336
Sum finansinntekter		9 712	1 336
Annen finanskostnad		32 005	27 636
Sum finanskostnader		32 005	27 636
Netto finans		-22 293	-26 300
Ordinært resultat før skattekostnad		448 707	278 271
Ordinært resultat etter skattekostnad		448 707	278 271
Årsresultat		448 707	278 271
Totalresultat		448 707	278 271
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 707	278 271
Sum overføringer og disponeringer		448 707	278 271



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 145	115 861
Sum fordringer		140 145	115 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 896	1 237 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 896	1 237 241
Sum omløpsmidler		1 743 042	1 353 102
SUM EIENDELER		1 743 042	1 353 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		933 519	484 812
Sum opptjent egenkapital		933 519	484 812
Sum egenkapital		933 519	484 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		607 748	671 143
Sum annen langsiktig gjeld		607 748	671 143
Sum langsiktig gjeld		607 748	671 143
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208	147
Leverandørgjeld		164 602	165 441
Annen kortsiktig gjeld		36 965	31 558
Sum kortsiktig gjeld		201 775	197 146
Sum gjeld		809 523	868 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 743 042	1 353 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357825

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 932 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 989 932 942
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 462 976	2 462 976
Sum inntekter		2 462 976	2 462 976
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 912 106	2 078 535
Sum kostnader		1 991 976	2 158 405
Driftsresultat		471 000	304 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 712	1 336
Sum finansinntekter		9 712	1 336
Annen finanskostnad		32 005	27 636
Sum finanskostnader		32 005	27 636
Netto finans		-22 293	-26 300
Ordinært resultat før skattekostnad		448 707	278 271
Ordinært resultat etter skattekostnad		448 707	278 271
Årsresultat		448 707	278 271
Totalresultat		448 707	278 271
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 707	278 271
Sum overføringer og disponeringer		448 707	278 271



Organisasjonsnr: 989 932 942
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 145	115 861
Sum fordringer		140 145	115 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 896	1 237 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 896	1 237 241
Sum omløpsmidler		1 743 042	1 353 102
SUM EIENDELER		1 743 042	1 353 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		933 519	484 812
Sum opptjent egenkapital		933 519	484 812



Sum egenkapital	933 519	484 812
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	607 748	671 143
Sum annen langsiktig gjeld	607 748	671 143
Sum langsiktig gjeld	607 748	671 143
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	208	147
Leverandørgjeld	164 602	165 441
Annen kortsiktig gjeld	36 965	31 558
Sum kortsiktig gjeld	201 775	197 146
Sum gjeld	809 523	868 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 743 042	1 353 102



Organisasjonsnr: 989 932 942
EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES
GATE 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Eierseks. Dyrø Halses Gate 2-4

16. mars 2023

Selskapsnummer: 7799





Velkommen til årsmøte i Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4

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

Dato for årsmøtet:

16. mars 2023 kl. 19:00, Grendahuset, Dyre Halses gt 6-8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innhente tilbud på elbilladere
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000

Sak 4

Innhente tilbud på elbilladere

Forslag fremmet av:

Marius Strand Ødven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at det innhentes tilbud på etablering av ladere til elbil på biloppstillingsplassene sameiet har bruksrett på.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på etablering av elbilladere som legges frem på et ekstraordinært årsmøte.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og 2-5 andre medlemmer. Styreleder er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Bratrein
- Haakon Baglo
- Sissel Lien



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Buarø	Grillstadjæra 30
Styremedlem	Susanne Bugge	Dyre Halses Gate 4
Styremedlem	Eli Kringtrø Nøttestad	Dyre Halses Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes gjennom epostadresse dhg2-4@styrerommet.no eller via Vibbo.

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.

Generelle opplysninger om Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4

Sameiet består av 63 seksjoner.

Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989932942, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

410 693

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

Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeide i 2022

I 2022 har styret holdt 8 formelle styremøter, et ordinært årsmøte og et ekstraordinært årsmøte. I tillegg til daglig drift, er det gjennomført en rekke møter med forretningsfører, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal.

I tillegg til løpende saksbehandling har styret i 2022 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Leverandøravtaler
- Hms
- Deltagelse i velforeningen

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi må sies å være tilfredsstillende. Styret har fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold er økende. Bygningsmassens alder tilsier at det må regnes med noe økende vedlikeholdsoppgaver framover. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold og det blir i 2023 nødvendig med en økning av felleskostnadene. For detaljer vises vedlagte årsregnskap og budsjett.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer: Det er i 2022 gjennomført en del større vedlikeholdsoppgaver som:

- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedringer av VVS-anlegg.
- Utbedring av kjellerområder etter vannskade

Et kraftig uvær i Trondheim, resulterte i en omfattende vannlekkasje i kjellerområdene med behov for omfattende utbedringer. Området var ferdig rehabilitert i desember 2022. Det har også oppstått en del lekkasjer, med påfølgende vannskader, i flere leiligheter. Disse dekkes av sameiets forsikring,

Vaktmestertjenester: Styret har ikke vært fornøyd med de vaktmestertjenestene som ble levert av «Din vaktmester». Ny avtale ble derfor inngått med «Drift Oss» om vaktmestertjenester, vintervedlikehold og gartnertjenester fra og med 1. desember 2022.

HMS: Styret har løpende fokus på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling, brannrømningsveier og fellesarealer.

Leverandøravtaler: Styret har, på vegne av sameiet, inngått avtaler med rørlegger, elektriker, ventilasjonsfirma og vaktmester. Avtalene sikrer sameiet gode priser og rask respons ved hendelser. Beboere kan benytte seg av avtalene ved arbeid i egne enheter.



Velforeningen Dyre Halse: Sameiet er medlem i velforeningen og styreleder deltar på møter i regi av denne. Velforeningen representerer alle sameiene i flere saker. Dette gjelder blant annet parkeringsanlegg, noe vaktmestertjenester, utsett av containere med mer. I tillegg samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.

Leverandøravtaler

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, men overvåkes fortløpende. Noen av de største avtalene er:

Telia (tidligere Get): Avtale om TV/bredbånd.

Avtalen er økonomisk gunstig, og styret skal forberede reforhandling i 2023.

Driftoss: Avtale om sommer- og vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnertjenester.

OBOS: Avtale om forretningsførsel og regnskap.

Avtalen som tidligere er inngått med OBOS om forretningsførsel og regnskap fungerer meget godt.

Kone Heis: Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

Aalmo Elektriker AS: Tjenester elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet. Leverandøren har i 2022 gjennomført en total gjennomgang av sameiets el-installasjoner og brannvarslingssystem.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden. Har i 2022 gjennomført en total gjennomgang og utbedring.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrislingsanlegg. Har i 2022 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn forventet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 541 267.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå, eller høyere, også i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4.

Lån

Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4 har lån i OBOS-banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene fra 01.01.2023:

- TV/bredbånd øker med kr 40 per seksjon per måned
- Fjernvarme øker med 50%

I tillegg er kapitalkostnader (renter og avdrag på lån) trukket ut av kategori felleskostnader og lagt på egen linje på giroene. Summen av kapitalkostnader og felleskostnader vil derfor være lik det dere tidligere har betalt på kategori felleskostnader

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. 10 av 19 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4 ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 462 976	2 462 976	2 463 000	2 693 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 462 976	2 462 976	2 463 000	2 693 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-13 400
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-6 875	-6 800	-7 600
Forretningsførerhonorar		-90 030	-87 490	-90 200	-93 700
Konsulenthonorar	6	-12 400	-9 334	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-387 082	-364 783	-291 000	-475 000
Forsikringer		-110 567	-105 809	-118 000	-127 200
Energi/fyring	8	-660 207	-885 897	-960 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 639	-296 940	-313 000	-334 500
Andre driftskostnader	9	-346 805	-321 408	-342 600	-387 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 991 976	-2 158 405	-2 221 470	-2 503 400
DRIFTSRESULTAT		471 000	304 571	241 530	189 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 712	1 336	0	0
Finanskostnader	11	-32 005	-27 636	-26 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 293	-26 300	-26 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		448 707	278 271	215 530	154 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		448 707	278 271		



**EIERSEKSJONSSAMEIET DYRE HALSES GATE 2-4
ORG.NR. 989 932 942, KUNDENR. 7799**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		113	3 130
Forskuddsbetalte kostnader		140 032	112 731
Driftskonto OBOS-banken		590 578	283 407
Sparekonto OBOS-banken		1 012 318	953 834
SUM OMLØPSMIDLER		1 743 042	1 353 102
SUM EIENDELER		1 743 042	1 353 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		933 519	484 812
SUM EGENKAPITAL		933 519	484 812
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	607 748	671 143
SUM LANGSIKTIG GJELD		607 748	671 143
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 965	31 558
Leverandørgjeld		164 602	165 441
Påløpte renter		208	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		201 775	197 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 743 042	1 353 102
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 31.01.2023
Styret i Eierseksjonssameiet Dyre Halses Gate 2-4

Frank Buarø /s/

Susanne Bugge /s/

Eli Kringtrø Nøttestad /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	1 328 964
Fjernvarme	399 096
Å-konto strøm	315 012
TV/bredbånd	302 400
Garasje	117 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 462 976

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 990, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 400

SUM KONSULENTHONORAR -12 400

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -57 845

Drift/vedlikehold VVS -14 460

Drift/vedlikehold elektro -36 483

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 100

Drift/vedlikehold heisanlegg -74 156

Drift/vedlikehold brannsikring -164 758

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -26 280

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -387 082

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -166 954

Fjernvarme -493 253

SUM ENERGI / FYRING -660 207

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer -2 263

Vaktmestertjenester -80 864

Renhold ved firmaer -138 458

Andre fremmede tjenester -3 331

Andre kostnader tillitsvalgte -1 990

Telefon, annet -4 243

Porto -20

Reisekostnader -326

Kontingenter -112 364

Bank- og kortgebyr -2 947

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -346 805

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 484
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	344
SUM FINANSINTEKTER	9 712

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 005
SUM FINANSKOSTNADER	-32 005

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-750 000
Nedbetalt tidligere	78 857
Nedbetalt i år	63 395
	-607 748
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-607 748



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 13501384. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Parkering

Biloppstillingsplassene til sameiet er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av seksjonseierne. Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass skal overføres, vil de seksjonseierne som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen.

Det blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Det bes om at alle henvendelser vedrørende kjøp av bruksrett i parkeringskjeller og bruk av forkjøpsrett rettes til saksbehandler, ved Torunn Hagman, som kan nås på e-post: torunn.hagman@obos.no. Forretningsfører vil administrere kjøp og salg av p-plass for styret. OBOS vil føre en liste over de som står på venteliste for garasje plass. Vi ber om at alle som er interessert i å kjøpe garasje plass, per i dag, gir beskjed til forretningsfører. Det må opplyses navn på seksjonseier, epost og telefonnummer.

Når en garasje plass skal selges vil interessentene få en e-post fra OBOS med svarfrist og skjema som skal signeres for bindende bruk av forkjøpsretten, med forbehold om at ved evt flere interessenter vil ansiennitetsprinsippene i vedtektene legges til grunn. Det vil være den enkeltes ansvar å sørge for at OBOS til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon.

Det økonomiske, og kjøpskontrakt, ordner selger og kjøper seg imellom. Utkast til kjøpskontrakt kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

Selskapsnummer: 7799 **Selskapsnavn:** Eierseks. Dyre Halses Gate 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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