



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 150 023  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLS GATE 50  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 326 035	1 256 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 326 035</b>	<b>1 256 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 173	89 411
Annen driftskostnad		1 662 284	864 275
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 750 457</b>	<b>953 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-424 422</b>	<b>302 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 397	25 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 397</b>	<b>25 999</b>
Annen finanskostnad		23 039	15 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 039</b>	<b>15 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 358</b>	<b>10 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-422 064	312 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 094
Andre fordringer		62 475	64 986
Sum fordringer		62 475	66 080
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 905	567 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 905	567 227
Sum omløpsmidler		1 588 380	633 307
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 588 380</b>	<b>633 307</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			15 518
Udekket tap		406 547	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-406 547</b>	<b>15 518</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-406 547</b>	<b>15 518</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		1 786 804	367 151
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 786 804</b>	<b>367 151</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 786 804</b>	<b>367 151</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		363	69
Leverandørgjeld		36 977	96 943
Skyldige offentlige avgifter		2 421	8 236
Annen kortsiktig gjeld		168 362	145 390
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>208 123</b>	<b>250 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 994 927</b>	<b>617 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 588 380</b>	<b>633 307</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 722248

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 150 023  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLS GATE 50  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 981 150 023  
PROFESSOR DAHLS GATE 50

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 326 035	1 256 308
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 326 035</b>	<b>1 256 308</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 173	89 411
Annen driftskostnad		1 662 284	864 275
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 750 457</b>	<b>953 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-424 422</b>	<b>302 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 397	25 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 397</b>	<b>25 999</b>
Annen finanskostnad		23 039	15 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 039</b>	<b>15 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 358</b>	<b>10 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-422 064	312 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>



Organisasjonsnr: 981 150 023  
PROFESSOR DAHLS GATE 50

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			1 094
Andre fordringer		62 475	64 986
Sum fordringer		62 475	66 080

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 905	567 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 525 905	567 227

Sum omløpsmidler		1 588 380	633 307
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 588 380	633 307
---------------	--	-----------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			15 518
Udekket tap		406 547	



Sum opptjent egenkapital	-406 547	15 518
Sum egenkapital	-406 547	15 518
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 786 804	367 151
Sum annen langsiktig gjeld	1 786 804	367 151
Sum langsiktig gjeld	1 786 804	367 151
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	363	69
Leverandørgjeld	36 977	96 943
Skyldige offentlige avgifter	2 421	8 236
Annen kortsiktig gjeld	168 362	145 390
Sum kortsiktig gjeld	208 123	250 638
Sum gjeld	1 994 927	617 789
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 588 380</b>	<b>633 307</b>



Organisasjonsnr: 981 150 023  
PROFESSOR DAHLS GATE 50

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

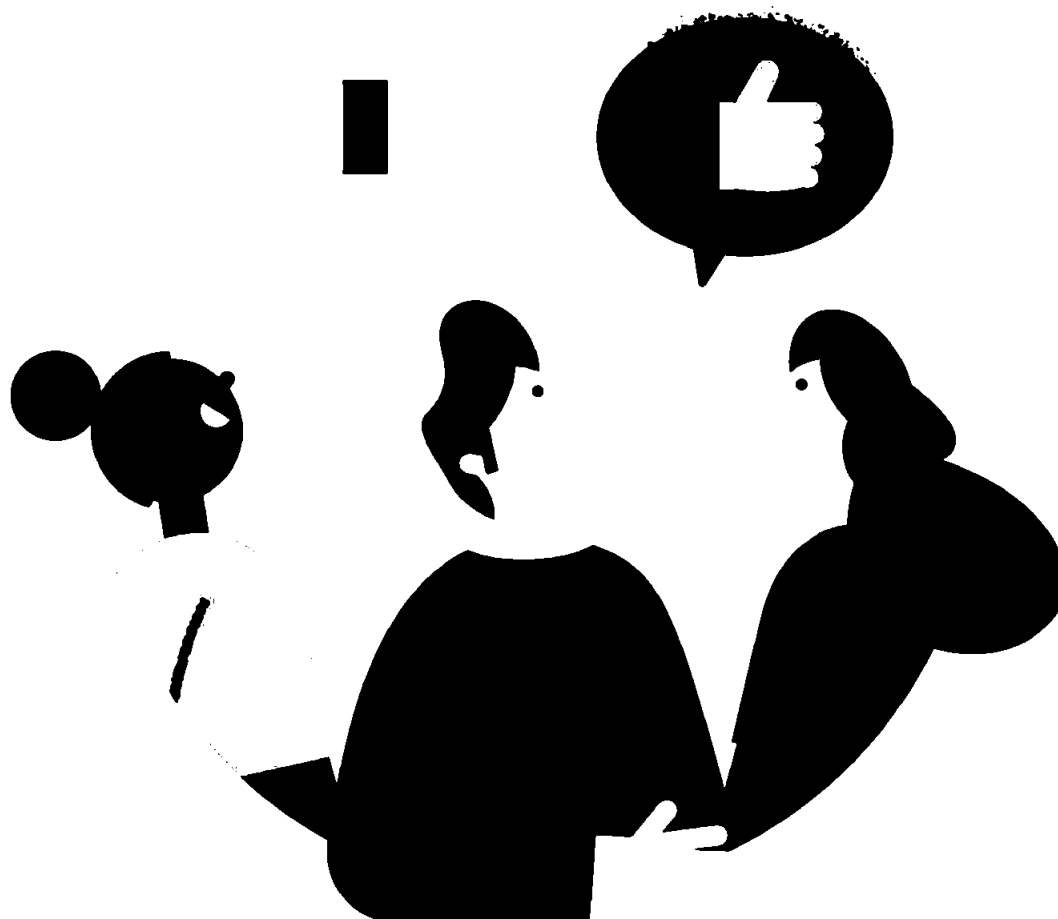
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

7581 Professor Dahls Gate 50 Bs.





## **Til seksjonseierne i Professor Dahls Gate 50 Bs.**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 31. mars 2022 kl. 19.00 i Tidemandstuen på Vestkanttorget.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Professor Dahls Gate 50 Bs. det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Professor Dahls Gate 50 Bs.  
avholdes torsdag 31.mars 2022 kl. 19.00 på Tidemanstuen på Vestkanttorget**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Eilif Dahl:  
Fellesutgiftene er høye, og med svært høye og sannsynligvis tiltagende strømpriser i årene framover, oppfordres styret til å undersøke i forkant og redegjøre for alle mulige strømsparende tiltak som kan gjennomføres framover, mtp drøfting og evt avstemming.  
med sameier.  
Med hilsen,  
Eilif Dahl

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 03.03.2022

Styret i Professor Dahls Gate 50 Bs.

Trond Kracht   Svein Oppegaard   Harald Solheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond Kracht	Professor Dahls Gate 50 B
Styremedlem	Svein Oppegaard	Tønders Vei 13
Styremedlem	Harald Solheim	Professor Dahls Gate 50 B
Varamedlem	Anna Kverneland Simensen	Professor Dahls Gate 50 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Professor Dahls Gate 50 Bs.

Sameiet består av 26 seksjoner.

Professor Dahls Gate 50 Bs. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981150023, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Professor Dahls Gt 50 A-B

Gårds- og bruksnummer:  
212      532

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

Professor Dahls Gate 50 Bs. har 1 ansatt.

### 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 ERNST & YOUNG AS.

### Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt fire styremøter. Det har vært avholdt ordinært årsmøte og ett ekstraordinært årsmøte. Styrets arbeid har i inneværende år særlig vært knyttet opp mot vedlikehold av sameiets bygning og utearealer.

Vedlikeholdet kan oppsummeres slik:

Fuktskader i tak og trappeoppgang oppgang A er utbedret, vindusrammer er malt i oppgangene og avløpsrør fra balkonger er åpnet. Dører i kjeller har vært noe skadet etter innbruddsforsøk. Dette er delvis utbedret og dørene fungerer tilfredsstillende, men på lengre sikt bør disse skiftes. Det er inngått ny serviceavtale med firma Kone AS fra 1. september 2021 vedr service på heisene og styret legger til grunn at denne service nå blir bedre.

Varmekabler i deler av garasjenedkjørselen har vært defekte i lengre perioder.

Det har vært så mange og omfattende feil på kablene at styret har besluttet å legge nye kabler i deler av nedkjørselen. Dette er et meget omfattende og kostbart arbeid og vil bli gjort sammen med arbeidet med å tette vannlekkasjer i garasjenedkjørselen.

Bygget har vært utsatt for inntrengning av vann i hovedsak på tre steder. Ved oppgang B med skader på kjellertak under oppgangen, synlige fuktskader i taket i garasjeanlegget helt vest i bygget og det er fuktgjennomslag i tak og vegger under nedkjørselen til garasjen. Styret engasjerte byggeteknisk ekspertise ved Sivilingeniør Gisle Ranheimsæter AS, Østerås til å bistå styret med de vurderinger som har vært nødvendige før - og under arbeidet med å utbedre vanninntrengningen. Det ble 6. september 2021 utarbeidet en byggeteknisk rapport av sameiets rådgiver med vurderinger av mulige lekkasjepunkter og forslag til tiltak.

For å få stanset og utbedret vanninntrengningen har styret hatt befaring med to entreprenører og valgte å inngå avtale med Steinbakken Entreprenør AS, Oslo. I tillegg er det inngått avtale med M-TEC AS, Oslo om utbedringer av varmekabler.

Styret forslag til løsning ble behandlet på ekstraordinært årsmøte den 18. oktober 2021. Det ble der truffet vedtak om å gi styret fullmakt til å inngå avtaler om utbedring av vannlekkasjer og reparasjon av varmekabler innenfor en ramme av kr 1.500.000,-. Det ble dessuten gitt fullmakt til styret om å inngå låneavtaler innenfor en ramme av kr 1.500.000,- til finansiering av reparasjoner av vannlekkasjer og varmekabler. Det vises til referat fra møtet. I forbindelse med møtet ble det også foreslått å knytte til seg en rådgiver i selve anleggsprosessen. Dette ble gjort og styrets rådgiver ble engasjert som rådgiver i prosessen.

I løpet av høsten ble det gjort omfattende arbeider for å tette lekkasjer ved inngang B, langs byggets nordside og over garasjetaket i vest. Vannlekkasjer er krevende og vanskelige oppgaver. Styrets rådgiver og entreprenøren mener at de arbeider som er gjort skal være tilfredsstillende løsninger og at vannet nå er stengt ute. Arbeidene med garasjenedkjørselen vil starte våren 2022, og arbeidene med å sette i stand plen og busker mv på byggets vestsida vil starte samtidig.

Samlede kostnader for utbedringsarbeidene har i 2021 vært kr 520.515,- med tillegg av konsulentonorarer på kr 24.150,-.



Av kommende vedlikeholdsoppgaver utover arbeidene med å slutføre vannlekkasjer og varmekabler ser styret følgende:

- Maling av tak og gulv i garasjen
- Vedlikehold av takrenner og tak
- Jevnlig service på heisene
- Stell og pleie av haven

Generelt er bygget i god stand. Vaktmester følger opp de mindre løpende vedlikeholdsoppgaver. Det legges mye avfall i søppelrommet og vaktmester bruker mye tid på å sortere og rydde der. Viktig at beboerne gjør sitt for å sortere avfall riktig slik at søppelrommet er rent og ryddig. Styret følger opp at det ikke settes skrot og avfall i fellesområdene. Beboerne vil bli minnet om dette ved oppslag mv.

Som følge av de betydelige kostnader knyttet til vannlekkasjene besluttet styret i møtet den 14. desember 2021 å øke seksjonseiernes innbetaling til dekning av fellesutgifter med 12 % fra 1. april 2022.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 326 035.

Andre inntekter kr 1 495 består av et flyttegebyr og salg av nøkler/portåpner.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 750 457.

Dette er kr 310 357 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uventede høye strømknudner og utbedring av vannlekkasjer.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 422 064 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 380 257

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 309.000.-. Beløpet er usikkert da vi ikke har mulighet til å vurdere kostnadene til utbedring av vanninntrengningen i garasjenedkjørselen. Alene reparasjoner av varmekablene beløper seg til ca. kr 300.000.-. Kostnadene til vedlikehold vil derfor i 2022 være vesentlig høyere enn budsjettet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Enerprisene har høsten 2021 vært sterkt stigende og sameiets kostnader til strøm har i november og desember 2021 vist en betydelig stigning. Styret har budsjettert med kr 300 000 i energikostnader 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 213 000 som er 6% økning fra 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Professor Dahls Gate 50 Bs..

### **Lån**

Professor Dahls Gate 50 Bs. har to 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 2022.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Professor Dahls Gate 50

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Professor Dahls Gate 50 som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JSZDF-Z3YSB-U07HP-8NNSG-UF1AX-WG7PF



**PROFESSOR DAHLS GATE 50  
ORG.NR. 981 150 023, KUNDENR. 7581**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 324 540	1 254 308	1 325 000	1 435 000
Andre inntekter	3	1 495	2 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 326 035</b>	<b>1 256 308</b>	<b>1 325 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-58 173	-59 411	-79 000	-79 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 956	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 293	-79 040	-81 500	-83 500
Konsulenthonorar	7	-27 547	-1 430	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-717 932	-73 771	-485 000	-509 000
Forsikringer		-201 269	-192 834	-190 000	-213 000
Kommunale avgifter	9	-266 139	-262 780	-263 100	-273 817
Energi/fyring		-207 172	-108 917	-150 000	-300 000
TV- anlegg/bredbånd		-108 306	-106 395	-110 000	-111 500
Andre driftskostnader	10	-46 670	-33 483	-42 500	-47 625
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 750 457</b>	<b>-953 686</b>	<b>-1 440 100</b>	<b>-1 656 442</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-424 422</b>	<b>302 622</b>	<b>-115 100</b>	<b>-221 442</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 397	25 999	0	0
Finanskostnader	12	-23 039	-15 728	-12 000	-10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 358</b>	<b>10 271</b>	<b>-12 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-422 064</b>	<b>312 893</b>	<b>-127 100</b>	<b>-231 442</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	297 375		
Til opptjent egenkapital		0	15 518		
Fra opptjent egenkapital		-15 517	0		
Udekket tap		-406 547	0		



**PROFESSOR DAHLS GATE 50  
ORG.NR. 981 150 023, KUNDENR. 7581  
BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		72	4 752
Kundefordringer		0	1 094
Forskuddsbetalte kostnader		62 403	60 235
Driftskonto OBOS-banken		1 297 845	336 349
Skattetrekkkonto OBOS-banken		986	4 295
Sparekonto OBOS-banken		227 074	226 583
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 588 380</b>	<b>633 307</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 588 380</b>	<b>633 307</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	15 518
Udekket tap	13	-406 547	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-406 547</b>	<b>15 518</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 786 804	367 151
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 786 804</b>	<b>367 151</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 986	140 535
Leverandørgjeld		36 977	96 943
Skyldige offentlige avgifter	15	2 421	8 236
Påløpte renter		363	69
Annen kortsiktig gjeld	16	4 376	4 855
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>208 123</b>	<b>250 638</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 588 380</b>	<b>633 307</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2022, Styret i Professor Dahls Gate 50

Trond Kracht

Svein Oppegaard

Harald Solheim

**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	1 222 340
Garasje	102 000
Strømuttak	200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 324 540</b>

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

Innflyttingsgebyrer	1 000
Nøkler	330
Portåpne	165
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 495</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 900
Påløpte feriepenger	-4 376
Arbeidsgiveravgift	-10 897
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-58 173</b>

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 956.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 397
Siv. Ingeniør Gisle Ranheimsæter AS	-24 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 547</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-147 910
Drift/vedlikehold VVS	-9 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-520 515
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 827
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 780
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-717 932</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-150 424
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-110 585
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-266 139</b>

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

Lyspærer og sikringer	-1 305
Renhold ved firmaer	-40 700
Trykksaker	-1 297
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-774
Bank- og kortgebyr	-2 525
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-46 670</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 834
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 397</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 447
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 211
Renter på leverandørgjeld	-1 381
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 039</b>

**NOTE: 13****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 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-600 000
Nedbetalt tidligere	232 849
Nedbetalt i år	59 643
	-307 508

**OBOS banken**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	20 704
	-1 479 296

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 786 804</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-986
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 435
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 421</b>



**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-4 376

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-4 376**



## Annem informasjon om sameiet

### Styret

Styret har kontor i Professor Dahls gate 50. E-postadresse: [professordahlsgate50@styrommet.no](mailto:professordahlsgate50@styrommet.no)

### 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

Professor Dahls Gate 50 Bs. har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Renhold Sameiet har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene

### Nøkler/skilt

Systemnøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig på epost: [oef@oef.no](mailto:oef@oef.no) Bestillingen merkes med S.7581 Professor Dahls gate 50, antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse oppgis. Nøkkelbrikke bestilles hos styret. Navneskilt på dørkloketavle og postkasseskilt bestilles og bekostes av den enkelte beboer. Disse skal ha enhetlig utforming som anvist av styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84146198. 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](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 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.

### Brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slukkeutstyr

Alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er den enkelte beboer som har ansvaret for brannvern (røykvarslere og brannslukningsutstyr) i sin bolig, men styret har et eget ansvar for anskaffelse, kontroll og vedlikehold av brannvern utstyr i fellesarealene og bygningsmassen.

Styret har dessuten ansvar for å minne beboerne om at slikt utstyr er på plass og at det blir jevnlig kontrollert.



## **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7581 Professor Dahls Gate 50 Bs.

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.