



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 491 622
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 607 058	2 593 348
Sum inntekter		2 607 058	2 593 348
Kostnader			
Lønnskostnad		83 430	11 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		134 204	137 035
Annen driftskostnad		1 457 568	1 063 000
Sum kostnader		1 675 201	1 211 465
Driftsresultat		931 857	1 381 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 235	8 321
Sum finansinntekter		5 235	8 321
Annen finanskostnad		57 414	79 061
Sum finanskostnader		57 414	79 061
Netto finans		-52 179	-70 740
Ordinært resultat før skattekostnad		879 678	1 311 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		879 678	1 311 143
Årsresultat		879 678	1 311 143
Totalresultat		879 678	1 311 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		879 678	1 311 143
Sum overføringer og disponeringer		879 678	1 311 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 143 993	7 278 197
Sum varige driftsmidler		7 143 993	7 278 197
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 143 993	7 278 197
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 474	
Andre fordringer		462 122	193 809
Sum fordringer		468 596	193 809
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 740 408	2 385 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 740 408	2 385 403
Sum omløpsmidler		3 209 004	2 579 212
SUM EIENDELER		10 352 997	9 857 409

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 033 154	6 153 477
Sum opptjent egenkapital		7 033 154	6 153 477
Sum egenkapital		7 039 154	6 159 477
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 638 613	3 084 593
Øvrig langsiktig gjeld		414 000	414 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 052 613	3 498 593
Sum langsiktig gjeld		3 052 613	3 498 593
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311	334
Leverandørgjeld		234 601	91 318
Skyldige offentlige avgifter		1 918	1 916
Annen kortsiktig gjeld		24 400	105 772
Sum kortsiktig gjeld		261 230	199 340
Sum gjeld		3 313 843	3 697 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 352 997	9 857 409



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542644

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 491 622
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 956 491 622
BORETTLAGET DÆLENGGT 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 607 058	2 593 348
Sum inntekter		2 607 058	2 593 348
Kostnader			
Lønnskostnad		83 430	11 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		134 204	137 035
Annen driftskostnad		1 457 568	1 063 000
Sum kostnader		1 675 201	1 211 465
Driftsresultat		931 857	1 381 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 235	8 321
Sum finansinntekter		5 235	8 321
Annen finanskostnad		57 414	79 061
Sum finanskostnader		57 414	79 061
Netto finans		-52 179	-70 740
Ordinært resultat før skattekostnad		879 678	1 311 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		879 678	1 311 143
Årsresultat		879 678	1 311 143
Totalresultat		879 678	1 311 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		879 678	1 311 143
Sum overføringer og disponeringer		879 678	1 311 143



Organisasjonsnr: 956 491 622
BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 143 993	7 278 197
Sum varige driftsmidler		7 143 993	7 278 197

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		7 143 993	7 278 197
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		6 474	
Andre fordringer		462 122	193 809
Sum fordringer		468 596	193 809

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 740 408	2 385 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 740 408	2 385 403

Sum omløpsmidler		3 209 004	2 579 212
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		10 352 997	9 857 409
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7 033 154	6 153 477
Sum opptjent egenkapital	7 033 154	6 153 477
Sum egenkapital	7 039 154	6 159 477
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 638 613	3 084 593
Øvrig langsiktig gjeld	414 000	414 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 052 613	3 498 593
Sum langsiktig gjeld	3 052 613	3 498 593
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	311	334
Leverandørgjeld	234 601	91 318
Skyldige offentlige avgifter	1 918	1 916
Annen kortsiktig gjeld	24 400	105 772
Sum kortsiktig gjeld	261 230	199 340
Sum gjeld	3 313 843	3 697 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 352 997	9 857 409



Organisasjonsnr: 956 491 622
BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Dælenenggata 3

Digitalt årsmøte avholdes 13. juni - 16. juni 2022

Selskapsnummer: 7006





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Dælenenggata 3

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 13. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7006>

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Forslag fra styret - endre vedtektene pkt. 10
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Dælenenggata 3



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

Sondre Hoff Dyvik og Tina Mordal er valgt.

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. 7006 Årsrapport 2022(1).pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,- (uforandret fra i fjor).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000,-.

Sak 5

Forslag fra styret - endre vedtektene pkt. 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre pkt. 10. "Styret og dets vedtak" slik at det følger borettslagsloven, ref. Kapittel 8, § 8-1 og 8-2:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_8-1

ENDRES FRA:

Lagets styre består av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer som velges for 1 år av gangen. Kun andelseiere i laget kan være medlemmer av styret. Forretningsfører eller andre som laget har sluttet forretningsmessig kontrakt med kan ikke være medlem av styret. Styret velger selv innen sin midte sin formann.

ENDRES TIL:

Lagets styre skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen. Forretningsfører eller andre som laget har sluttet forretningsmessig kontrakt med kan ikke være medlem av styret.

Forslag til vedtak

Endringsforslaget av pkt. 10 i vedtektene godkjennes.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle styre- og varamedlemmer velges for 1 år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Johannessen (tidligere leil. 609)
Gjenvalg. I praksis kan borettslaget ha eksterne styremedlemmer, dvs. medlemmer som ikke er andelseiere i borettslaget. Det vil nå være tilfelle med styreleder da leil. 609 er solgt. I utgangspunktet er det ønskelig at styrets medlemmer har tilknytning til laget i form av eierandel, men etter 15 år i styret (hvorav 14 som styreleder) er det vel så viktig å videreføre opparbeidet kunnskap som at man er andelseier. 3 av 4 andre i styret inkl. vara tar ikke gjenvalg, så det er i praksis ikke mange alternativer.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Aleksander Johansen (leil. 612)
- Tina Mordal (leil. 506)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Leinhardt (leil. 207)
Gjenvalg
- Mariann Nord Pedersen (leil. 310)



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Johannessen	Ammerudgrenda 122
Styremedlem	Ingunn Skjevdal Hansen	Fernanda Nissens Gate 3 C
Styremedlem	Maiken Salmelid	Dælenenggata 3 B
Varamedlem	Sondre Hoff Dyvik	Bentsebrugata 31 B
Varamedlem	Kim Leinhardt	Dælenenggata 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Dælenenggata 3

Borettslaget består av 61 andelsleiligheter.

Borettslaget Dælenenggata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956491622, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Dælenenggata 3

Gårds- og bruksnummer:

227 72

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Dælenenggata 3 har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 2 607 058, som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 675 201 som var lavere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til vedlikehold og konsulentbruk.

Resultat

Årets resultat på kr 879 678 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 947 774 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til ordinært vedlikehold. Det er også satt opp konsulentonorar på 200.000,- til næringsmegler og markedsføring i forbindelse med utleie av postlokalet samt til bygningskonsulent i forb. med fasadeoppussing.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt til kr 168 057. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Dælenenggata 3.

Lån

Borettslaget Dælenenggata 3 har 1 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Rentesatsen ble hevet fra 2,15% til 2,65% gjeldende fra 18. april 2022.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 300,- pr. mnd. pr. leilighet gjeldende fra august 2022. Felleskostnadene ble sist justert opp med 200,- for 4 ½ år siden, dvs. fra februar 2018. En økning på 300,- tilsvarer konsumprisindeksens økning i samme periode, dvs. til april i år (11,3%).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Dælenenggt 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Dælenenggt 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X022J-K3QJ-CFE14-4PD0A-70FFG-5IEAY



BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3 ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 379 872	1 377 675	2 379 872	2 947 774
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	879 678	1 311 143	697 837	765 743
Tilbakeføring av avskrivning	134 204	137 035	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-445 980	-445 980	-446 000	-446 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	567 902	1 002 198	246 837	319 743
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 947 774	2 379 872	2 626 709	3 267 517
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 209 004	2 579 212		
Kortsiktig gjeld	-261 230	-199 340		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 947 774	2 379 872		



BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3 ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 600 584	2 588 284	2 600 000	2 600 000
Innbetalinger		0	4 438	0	0
Andre inntekter	3	6 474	626	7 000	7 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 607 058	2 593 348	2 607 000	2 607 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 429	-11 430	-20 000	-63 000
Styrehonorar	5	-55 000	0	-65 000	-65 000
Avskrivninger		-134 204	-137 035	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 779	-9 945	-9 300	-10 000
Andre honorarer	5	-65 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-109 477	-106 443	-108 200	-110 900
Konsulenthonorar	7	-3 950	-2 205	-40 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-431 982	-96 440	-500 000	-190 000
Forsikringer		-149 109	-142 259	-178 000	-168 057
Kommunale avgifter	9	-345 943	-312 244	-342 063	-362 000
Energi/fyring	10	-19 228	-124 239	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 822	-209 264	-212 600	-219 300
Andre driftskostnader	11	-109 278	-59 962	-64 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 675 201	-1 211 465	-1 859 163	-1 788 257
DRIFTSRESULTAT		931 857	1 381 883	747 837	818 743
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 235	8 321	0	0
Finanskostnader	13	-57 414	-79 061	-58 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 179	-70 740	-58 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		879 678	1 311 143	692 837	765 743
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		879 678	1 311 143		



BORETTSLAGET DÆLENENGGT 3 ORG.NR. 956 491 622, KUNDENR. 7006

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 580 493	6 714 697
Tomt		563 500	563 500
SUM ANLEGGSMIDLER		7 143 993	7 278 197
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	231
Kundefordringer		6 474	0
Forskuddsbetalte kostnader		187 516	175 828
Andre kortsiktige fordringer	15	274 605	17 750
Driftskonto OBOS-banken		32 197	32 516
Sparekonto OBOS-banken		2 708 212	2 352 887
SUM OMLØPSMIDLER		3 209 004	2 579 212
SUM EIENDELER		10 352 997	9 857 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 600		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		7 033 154	6 153 477
SUM EGENKAPITAL		7 039 154	6 159 477
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 638 613	3 084 593
Borettsinnskudd	17	414 000	414 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 052 613	3 498 593
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 675	24 325
Leverandørgjeld		234 601	91 318
Skyldige offentlige avgifter	18	1 918	1 916
Påløpte renter		311	334
Annen kortsiktig gjeld	20	2 725	81 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 230	199 340



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 352 997	9 857 409
Pantstillelse	21	10 230 000	10 230 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.06.2022

Styret i Borettslaget Dælenenggt 3

Øyvind Johannessen /s/

Ingunn Skjevdal Hansen /s/

Maiken Salmelid /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 656 000
Leie Posten Norge	883 824
Felleskostnader næringsseksjon	56 860
Tillegg luftfilter	3 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 600 584

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

Posten, etterfakturert leieøkning	6 474
SUM ANDRE INNTEKTER	6 474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-81 600
Naturalytelser speilkonto	81 600
Arbeidsgiveravgift	-28 429
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 429

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, og fri bolig.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er etterbetalt for perioden 2019/2020, med kr 55 000.
Årets honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 779.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 950
SUM KONSULENTHONORAR	-3 950

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Regnbuen Malermesterbedrift AS	-297 593
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-297 593
Drift/vedlikehold bygninger	-12 412
Drift/vedlikehold VVS	-1 624
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 581
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 433
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-431 982

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdi-
forringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-31 459
Vann- og avløpsavgift	-166 782
Renovasjonsavgift	-147 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 943

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 228
SUM ENERGI / FYRING	-19 228

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 700
Driftsmateriell	-4 887
Lyspærer og sikringer	-1 291
Renhold ved firmaer	-95 608
Andre fremmede tjenester	-151
Trykksaker	-916
Andre kontorkostnader	-54
Porto	-1 371
Bank- og kortgebyr	-3 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 278

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-90
SUM FINANSINNTEKTER	5 235

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 414
SUM FINANSKOSTNADER	-57 414

NOTE: 14**BYGNINGER**

Boligbygg, opprinnelig	7 486 944
Næringsbygg, opprinnelig	2 630 652
Avskrevet tidligere bolig	-2 521 598
Avskrevet tidligere næring	-881 301
Avskrevet i år, bolig	-99 307
Avskrevet i år, næring	-34 897
UB Boligbygg	4 866 039
UB Næringsbygg	1 714 454



SUM BYGNINGER **6 580 493**

Bygningsmassen saldoavskrives med 2% årlig.
Gnr.227/bnr.72

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Beboerne, skyldig energiavregning 2021(kostnadsføres i 2022) 198 707
Posten, skyldig energiavregning 2021. 75 898

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **274 605****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-4 157 177
Økt i 2018	-300 000
Nedbetalt tidligere	1 372 584
Nedbetalt i år	445 980
	-2 638 613

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 638 613****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -414 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-414 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 918

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-1 918****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING**

Vedlikehold	8 208
Fjernvarme	656 296
Strøm	8 105

SUM KOSTNADER **672 609**

Postens kostnadsandel: 27,64 % 185 902

Posten, innbetalt brensel 2021 -110 004

Posten skyldig 2021, Overført til kortsiktige fordringer, se note 15 **75 898**

Beboernes kostnadsandel, 72,36 % 486 707

Beboerne, innbetalt brensel 2021 -288 000



Beboerne skyldig 2021. Overført til kortsiktige fordringer, se note 15.	198 707
---	----------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forsøkt refundert beboer.	-2 725
---------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 725
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	230 000
-----------------	---------

Pantelån	2 638 613
----------	-----------

TOTALT	2 868 613
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 580 493
-----------	-----------

Tomt	563 500
------	---------

TOTALT	7 143 993
---------------	------------------



Annen informasjon om borettslaget

Næringslokalet – Rodeløkka postkontor

Vårt borettslag het fra starten av i 1958 Posttjenestemennenes borettslag E, hvor E stod for enslige. Bygget ble m.a.o. bygget av og for Posten i en tid hvor det var veldig vanskelig for enslige å få tak i en leilighet.

Som de fleste andre postkontor i Oslo og resten av landet blir dessverre også vårt lagt ned, her etter ca. 63 års drift. Siste åpningsdag er satt til lørdag 3. september, dvs. at leiekontrakten går ut 1. oktober. Styret har engasjert et næringsmeglerfirma for å finne en ny leietager.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og informasjonsskriv om bygningen og driften. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Roy Tore Fallaas ivaretar den daglige drift i henhold til stillingsbeskrivelse. Han er normalt ikke til stede på dagtid. Beskjeder kan legges i postkassen utenfor hans leilighet i 312 dersom han ikke er tilstede, ev. kontakt han på mobil 922 39 079.

Parkering

Borettslaget har 2 parkeringsplasser for beboere som leies ut på halvårsbasis, etter loddtrekning. Det annonseres 2 ganger i året ved oppslag eller infoskriv i postkassene.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler til leiligheten, evt. også bytte av låssylinder, bestilles hos styreleder. Dette gjelder den nederste låsen, ikke sikkerhetslåsen øverst, og i tillegg den elektroniske nøkkelbrikken til fellesarealene inkl. sykkelboden. Alle andre nøkler; din sikkerhetslås, søppelnedkast og postkasse kan fritt kopieres hos låsesmed/jernvarehandel.

Sykkelbod

Det er én felles sykkelbod i borettslaget v/oppgang B (nedgang ute).

Vaskeri

Borettslaget har vaskeri i kjelleren med 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler. Vaskeriet kan benyttes hele døgnet. Det kreves ikke betaling ved bruk.

Kabel-TV

Telia (tidl. Get) er borettslagets leverandør av TV-signaler. Abonnement inngår i felleskostnadene.



Bredbånd

Vi har egen nettverkstilkobling i hver leilighet fra HomeNet som vi er tilkoblet via fiberkabel. Abonnement inngår ikke i felleskostnadene, men må bestilles av den enkelte.

Nærmere opplysninger om Telia og Homenet finnes i informasjonsskrivet til beboerne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 515731. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



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 13.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.06.22

Selskapsnummer: 7006 **Selskapsnavn:** Borettslaget Dælenenggata 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sondre Hoff Dyvik og Tina Mordal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</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 65.000,-.

- For
 Mot

Sak 5 Forslag fra styret - endre vedtektene pkt. 10

Endringsforslaget av pkt. 10 i vedtektene godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Øyvind Johannessen (tidligere leil. 609)

Styremedlem (2 skal velges)

- Jo Aleksander Johansen (leil. 612)
 Tina Mordal (leil. 506)

Varamedlem (2 skal velges)

- Kim Leinhardt (leil. 207)
 Mariann Nord Pedersen (leil. 310)

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.