



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 396 911
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 004	1 680 352
Sum inntekter		1 779 004	1 680 352
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 842	
Annen driftskostnad		1 534 974	2 624 126
Sum kostnader		1 659 916	2 738 226
Driftsresultat		119 088	-1 057 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 308	12 877
Sum finansinntekter		12 308	12 877
Annen finanskostnad		232 188	139 008
Sum finanskostnader		232 188	139 008
Netto finans		-219 880	-126 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 792	-1 184 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 792	-1 184 005
Årsresultat		-100 792	-1 184 005
Totalresultat		-100 792	-1 184 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 792	-1 184 005
Sum overføringer og disponeringer		-100 792	-1 184 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 189 572	6 189 572
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 474	
Sum varige driftsmidler		6 260 046	6 189 572
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 260 046	6 189 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 308	46 408
Sum fordringer		24 308	46 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		43 285	364 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 285	364 844
Sum omløpsmidler		67 593	411 252
SUM EIENDELER		6 327 639	6 600 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 767 341	1 666 549
Sum opptjent egenkapital		-1 767 341	-1 666 549
Sum egenkapital		-1 763 741	-1 662 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 423 391	7 595 256
Øvrig langsiktig gjeld		497 875	497 875
Sum annen langsiktig gjeld		7 921 266	8 093 131
Sum langsiktig gjeld		7 921 266	8 093 131
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 790	895
Leverandørgjeld		147 939	37 294
Annen kortsiktig gjeld		20 386	132 453
Sum kortsiktig gjeld		170 114	170 642
Sum gjeld		8 091 380	8 263 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 327 639	6 600 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358952

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 396 911
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea
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: 966 396 911
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 004	1 680 352
Sum inntekter		1 779 004	1 680 352
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 842	
Annen driftskostnad		1 534 974	2 624 126
Sum kostnader		1 659 916	2 738 226
Driftsresultat		119 088	-1 057 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 308	12 877
Sum finansinntekter		12 308	12 877
Annen finanskostnad		232 188	139 008
Sum finanskostnader		232 188	139 008
Netto finans		-219 880	-126 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 792	-1 184 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 792	-1 184 005
Årsresultat		-100 792	-1 184 005
Totalresultat		-100 792	-1 184 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 792	-1 184 005
Sum overføringer og disponeringer		-100 792	-1 184 005



Organisasjonsnr: 966 396 911
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 189 572	6 189 572
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 474	
Sum varige driftsmidler		6 260 046	6 189 572

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 260 046	6 189 572
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		24 308	46 408
Sum fordringer		24 308	46 408

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		43 285	364 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 285	364 844

Sum omløpsmidler		67 593	411 252
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		6 327 639	6 600 824
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 767 341	1 666 549
Sum opptjent egenkapital	-1 767 341	-1 666 549
Sum egenkapital	-1 763 741	-1 662 949
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 423 391	7 595 256
Øvrig langsiktig gjeld	497 875	497 875
Sum annen langsiktig gjeld	7 921 266	8 093 131
Sum langsiktig gjeld	7 921 266	8 093 131
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 790	895
Leverandørgjeld	147 939	37 294
Annen kortsiktig gjeld	20 386	132 453
Sum kortsiktig gjeld	170 114	170 642
Sum gjeld	8 091 380	8 263 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 327 639	6 600 824



Organisasjonsnr: 966 396 911
DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG

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

Dælenenggate 16 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 15. mars 2023

Selskapsnummer: 3750





Velkommen til årsmøte i Dælenenggate 16 Brl

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 7. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3750>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Dælenenggate 16 Brl



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

Johnny Hyunh og Jonas Castellanos 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. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i desember informert om at borettslaget har lite disponible midler og at kostnader nå og fremover må holdes på et minimalt nivå. Styret jobber kontinuerlig med økonomistyringen og ser på alternative leverandører ect. for å redusere faste kostnader ytterligere. Som et ledd i dette foreslås det derfor å redusere styrehonoraret til 80 000 kr (fra tidligere 100 000 kr).

Det gjøres oppmerksom på at styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Dette betyr at honoraret som skal fastsettes nå gjelder honorar for arbeidet som styret har lagt ned siden generalforsamlingen i fjor og frem til dagens dato.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kr

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen i borettslaget har bestått av Andrea Mathisen Bratsberg og Nelson Filipe De Sousa Ferreira. Valgkomiteen har kommet med følgende innstilling:

Styremedlemmer:

Oda Kristin Borgesen (styreleder)

Craig Given (styremedlem)

Fredrik Fabricius-Hansen (styremedlem)

Varamedlemmer:

Axel Stai

Ingvild Aspesletten

Kristine Jærn Pilgaard

Innstilling

Styret har ingen innstilling til valgkomiteens forslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Oda Kristin Borgesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Craig John Given
- Fredrik Fabricius-Hansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Axel Stai
- Ingvild Aspesletten
- Kristine Jærn Pilgaard



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oda Kristin Borgesen	Dælenenggata 16 B
Styremedlem	Andreas Bentdal Amble	Dælenenggata 16 B
Styremedlem	Kristine Jærn Pilgaard	Dælenenggata 16 B
Varamedlem	Ingvild Aspesletten	Dælenenggata 16 B
Varamedlem	Craig John Given	Dælenenggata 16 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Dælenenggata 16 Brl

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Dælenenggata 16 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966396911, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 88

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.

Dælenenggata 16 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det ble i 2022 avholdt 8 styremøter. Styret har jobbet med ulike saker også mellom styremøtene.

Det ble i desember informert om at borettslaget har lite disponible midler og at kostnader nå og fremover må holdes på et minimalt nivå. Styret jobber kontinuerlig med økonomistyringen og ser på alternative leverandører ect. for å redusere faste kostnader ytterligere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5% fra 01.02.23.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til ca. kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering/vedlikehold av dører. Dette vil finansieres med ett låneopptak som ikke fremkommer av budsjettet for 2023 pålydende ca. 400.000, -.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dælenenggate 16 Brl.

Lån

Dælenenggate 16 Brl 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Dælenenggaten 16 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dælenenggaten 16 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter 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 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap. Årsrapport til styretrommet.no.pdf



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 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, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		240 610	177 012	240 610	-102 522
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-100 792	-1 184 005	11 000	-204 980
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 842	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-81 316	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	4 534 378	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-171 865	-3 286 775	-196 000	-138 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-343 131	63 598	-185 000	-342 980
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	16	-102 521	240 610	55 610	-445 502

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		67 592	411 252		
Kortsiktig gjeld		-170 115	-170 642		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	16	-102 523	240 610		



DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 778 934	1 680 352	1 772 000	2 021 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 779 004	1 680 352	1 772 000	2 021 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-11 280
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-80 000
Avskrivninger	15	-10 842	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 670	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-87 723	-85 248	-88 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 638	-2 583	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-126 258	-1 235 417	-225 000	-520 000
Forsikringer		-108 994	-106 129	-119 000	-120 000
Festeavgift		-74 700	-74 700	-74 700	-74 700
Kommunale avgifter	9	-301 525	-284 093	-290 700	-339 000
Energi/fyring	10	-510 730	-535 609	-390 000	-447 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 967	-173 443	-179 000	-84 500
Andre driftskostnader	11	-125 940	-121 235	-114 500	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 659 916	-2 738 226	-1 610 000	-1 918 980
DRIFTSRESULTAT		119 088	-1 057 874	162 000	102 020
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 308	12 877	0	0
Finanskostnader	13	-232 188	-139 008	-151 000	-307 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 880	-126 131	-151 000	-307 000
ÅRSRESULTAT		-100 792	-1 184 005	11 000	-204 980
Overføringer:					
Udekket tap		-100 792	0		



DÆLENENGGATEN 16 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 396 911, KUNDENR. 3750

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 189 572	6 189 572
Andre varige driftsmidler	15	70 474	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 260 046	6 189 572
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 715	219
Forskuddsbetalte kostnader		17 593	14 964
Andre kortsiktige fordringer		0	31 225
Driftskonto OBOS-banken		42 556	364 122
Sparekonto OBOS-banken		728	722
SUM OMLØPSMIDLER		67 592	411 252
SUM EIENDELER		6 327 640	6 600 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	16	-1 767 341	-1 666 549
SUM EGENKAPITAL		-1 763 741	-1 662 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 423 391	7 595 256
Borettsinnskudd	18	497 875	497 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 921 266	8 093 131
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 456	26 240
Leverandørgjeld		147 939	37 294
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		1 790	895
Annen kortsiktig gjeld	19	-70	106 214
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 115	170 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 327 640	6 600 824



Pantstillelse	20	8 297 875	8 297 875
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023
Styret i Dælenenggaten 16 Borettslag

Oda Kristin Borgesen/s/

Andreas Bentdal Amble/s/

Kristine Jærn Pilgaard/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.

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 624 638
Balkonglån	147 708
Forretningslokale	89 706
Eiendomsskatt	6 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 868 640

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-89 706
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 778 934

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie korr.	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-3 638

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

Drift/vedlikehold bygninger	-57 206
Drift/vedlikehold VVS	-20 129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 877
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 456
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 930
Kostnader dugnader	-12 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-126 258

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 588
Vann- og avløpsavgift	-155 588
Renovasjonsavgift	-139 348
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-301 525

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 319
Fjernvarme	-478 411
SUM ENERGI / FYRING	-510 730

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-120 283
Andre fremmede tjenester	-619
Andre kontorkostnader	-2 087
Bank- og kortgebyr	-2 952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 940

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	99
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 044
SUM FINANSINNTEKTER	12 308

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 332
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-136 829
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 027
SUM FINANSKOSTNADER	-232 188

NOTE: 14**BYGNINGER**

Bygg	1 419 660
Balkongutbygging	3 877 500
Påkostninger	892 412
SUM BYGNINGER	6 189 572

Tomten er festet fra Oslo Kommune i 40 år fra 1977.

Gnr.227/bnr.88

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler	
Tilgang 2022	81 316
Avskrevet i år	-10 842
	70 474
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	70 474

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-10 842****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Selskapet har negative disponible midler 31.12.22. Felleskostnadene økes fra og med 1. februar 2023 med kr 10 642,- per mnd for å dekke inn dette.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -3 248 843

Nedbetalt tidligere 151 226

Nedbetalt i år 73 385

-3 024 232

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -4 534 378

Nedbetalt tidligere 36 739

Nedbetalt i år 98 480

-4 399 159**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 423 391****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-497 875**SUM BORETTSINNSKUDD****-497 875****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

70**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****70****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

497 875

Pantelån

7 423 391

TOTALT**7 921 266**

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

Bygninger

6 189 572

TOTALT**6 189 572**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87836633. 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Balkongene i 5. etg	Tetting av balkongene slik for å unngå lekkasje av vann nedover.
2019 - 2019	Utbedring av bunnledninger	Pålagte utbedringer av bunnledning ut av huset ble gjennomført. Styret var prosjektleder og hentet selv inn tilbud for å spare penger.
2019 - 2019	Radiatorer	Gjennomgang av alle radiatorer med påfølgende utbedringer av det mest kritiske.
2018 - 2018	Diverse utbedringer og vedlikehold	<ul style="list-style-type: none">- Nye lys i inngangspartier- Beskjæring av trær mot Langgata- Tiltak mot rotter- Utbedring av sprekker i tak i en leilighet- Kartlegging av tilstand på radiatorer
2017 - 2017	Solgt bruksrett uteareal gatepl.Fjellga	
2017 - 2017	Solgt kott oppgang A	
2017 - 2017	Solgt areal kjeller	
2016 - 2016	Uteområdet oppgradert	med kantstein, brosteinsdekke, nytt gress, bøkhekk og annen beplantning
2016 - 2016	EI-kontroll	Etter gjennomføring av 20-årskontroll av elektrisk anlegg ble det påpekt en rekke feil hos enkelte. styret organiserte felles elektriker for utbedring hos de som ønsket, slik at kostnaden for hver enkelt beboer skulle bli så lav som mulig.
2015 - 2015	Nye postkasser	
2015 - 2015	Rørsystemet i hele byget fornyet	
2015 - 2015	Omorganisering av boder	Omorganisering av kjellerlokalene og boder, slik at alle har en bod på nogenlunde lik størrelse.
2014 - 2015	Oljefyr fjernet og erst. med fjernvarme	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 7.03.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.23

Selskapsnummer: 3750 **Selskapsnavn:** Dælenenggate 16 Brl

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>Johnny Hyunh og Jonas Castellanos 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 føres mot 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 80 000 kr

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Oda Kristin Borgesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Craig John Given

Fredrik Fabricius-Hansen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Axel Stai

Ingvild Aspesletten

Kristine Jærn Pilgaard

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.