



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

### 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, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 435 544	1 326 035
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 435 544</b>	<b>1 326 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 638	88 173
Annen driftskostnad		2 308 302	1 662 284
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 493 940</b>	<b>1 750 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 058 396</b>	<b>-424 422</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 684	25 397
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 684</b>	<b>25 397</b>
Annen finanskostnad		79 346	23 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 346</b>	<b>23 039</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 662</b>	<b>2 358</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 113 058	-422 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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		14 317	
Andre fordringer		75 186	62 475
Sum fordringer		89 504	62 475
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		240 524	1 525 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 524	1 525 905
Sum omløpsmidler		330 028	1 588 380
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>330 028</b>	<b>1 588 380</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		1 519 605	406 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 519 605</b>	<b>-406 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 519 605</b>	<b>-406 547</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 603 467	1 786 804
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 603 467</b>	<b>1 786 804</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 603 467</b>	<b>1 786 804</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523	363
Leverandørgjeld		78 061	36 977
Skyldige offentlige avgifter		10 203	2 421
Annen kortsiktig gjeld		157 379	168 362
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>246 166</b>	<b>208 123</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 849 633</b>	<b>1 994 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>330 028</b>	<b>1 588 380</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625168

**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: 01.01.2022 - 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

**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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 981 150 023  
PROFESSOR DAHLS GATE 50

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 435 544	1 326 035
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 435 544</b>	<b>1 326 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 638	88 173
Annen driftskostnad		2 308 302	1 662 284
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 493 940</b>	<b>1 750 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 058 396</b>	<b>-424 422</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 684	25 397
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 684</b>	<b>25 397</b>
Annen finanskostnad		79 346	23 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 346</b>	<b>23 039</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 662</b>	<b>2 358</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 113 058	-422 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>



Organisasjonsnr: 981 150 023  
PROFESSOR DAHLS GATE 50

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer	14 317		
Andre fordringer	75 186		62 475
Sum fordringer	89 504		62 475

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	240 524		1 525 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	240 524		1 525 905

Sum omløpsmidler		330 028	1 588 380
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		330 028	1 588 380
---------------	--	---------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1 519 605		406 547
Sum opptjent egenkapital	-1 519 605		-406 547



Sum egenkapital	-1 519 605	-406 547
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 603 467	1 786 804
Sum annen langsiktig gjeld	1 603 467	1 786 804
Sum langsiktig gjeld	1 603 467	1 786 804
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	523	363
Leverandørgjeld	78 061	36 977
Skyldige offentlige avgifter	10 203	2 421
Annen kortsiktig gjeld	157 379	168 362
Sum kortsiktig gjeld	246 166	208 123
Sum gjeld	1 849 633	1 994 927
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>330 028</b>	<b>1 588 380</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  
0.75

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

7581 Professor Dahls Gate 50 Bs.





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

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 28. mars 2023 kl. 19.00 i Tidemandsstuen på Vestkanttorvet.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 28. mars 2023 kl. 19.00 i Tidemandsstuen på Vestkanttorvet**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av varamedlemmer for 1 år

Oslo, 10.03.2023  
Styret i Professor Dahls Gate 50 Bs.

Trond Kracht   Svein Oppegaard   Ellen Skreiberg

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



## 2.ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

### 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	Ellen Skreiberg	Professor Dahls Gate 50 A
Varamedlem	Anna Kverneland Simensen	Professor Dahls Gate 50 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [professordahlsgate50@styrerrommet.no](mailto:professordahlsgate50@styrerrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

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

Sameiet består av 26 boligseksjoner og en garasjeeksjon. Garasjeeksjonen er fordelt på 30 ideele andeler.

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

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 en ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## **STYRETS ARBEID I 2022.**

Styret har i 2022 hatt fire styremøter.

Det har vært avholdt ordinært årsmøte 31. mars 2022 og styret har sent ut to infoskriv til seksjonseierne/beboerne.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er følgende:

### **Utbedringsprosjektene – vanninntrengning, varmekabler og asfaltering av garasjenedkjørselen mv.**

Arbeidene som er gjort for å stanse vanninntrengning i bygget og reparasjon av varmekabler mv. ble ferdigstilt i løpet av august 2022.

Arbeidene er gjort i tråd med de anbefalinger som er gitt fra rådgiver og entreprenør. Det er gjort et omfattende arbeid på fire steder for å reparere svakheter som har ført til vanninntrengning. Det er lagt nye varmekabler i garasjenedkjørselen, tettet mulige lekkasjer langs muren i nedkjørselen og hele nedkjørselen er asfaltert, delvis også med ny drenering. Det er utbedret sluk og tettet vanninntrengning ved B-oppgangen. Langs hele den nordlige fasaden er det asfaltert og tettet slik at vann ikke skal renne ned i kjelleren. Fuktinntrengning i garasjetaket i den vestre delen av bygget er tettet. Hagen er satt i stand, det er sådd til med gress og plantet busker i nye kasser.

Styret er tilfreds med arbeidene som deretter er gjort med maling i kjelleren, i garasjen, mv.

Vannlekkasjer og vanninntrengning er meget krevende å utbedre. Styret har brukt svært mye tid på å følge opp disse arbeidene og mener arbeidene er gjort med all den ekspertise som har vært mulig å bruke på rådgiversiden, så vel som på entreprenørsiden. Tiden vil vise om arbeidene har vært 100% vellykket.

De samlede kostnader for rådgivning og øvrige anleggsarbeider inkl. asfalt, nye varmekabler, blomsterkasser mv. beløper seg til ca. kr 1.500.000.-. De direkte kostnadene ved utbedringene av garasjeseksjonen har vært kr 429.500,-. De samlede kostnader er i tråd med de anslag som ble gitt på det ekstraordinære årsmøtet den 18. oktober 2021.

Alle kostander er så langt finansiert ved lån i OBOS-banken. De siste fakturaer ble mottatt i august 2022 og styret behandlet sluttarbeidene i styremøte den 29. september 2022. I styremøte den 4. november ble den nærmere finansieringen av utbedringsarbeidene i garasjeseksjonen drøftet. Det var enighet om at de som eier andeler i garasjeseksjonen, men som ikke er seksjonseiere i boligdelen skal betale sin andel av kostnadene ved at garasjeleien reguleres, eventuelt at det beregnes et engangsbeløp.

### **Andre vedlikeholdsoppgaver.**

Det har vært gjort flere delvis vellykkede forsøk på innbrudd i kjeller og garasje og det har vært gjort til dels store skader på dørene i kjelleren. Disse er så langt reparert, og resultatet ser greit ut selv om dørene ikke ser helt pene ut. Nye ståldører til kjeller og garasje representerer en investering i 100 000 kronersklassen og styret har ikke funnet det forsvarlig å pådra oss en slik kostnad nå. Dører til heissjaktene reparert og med nye nøkler. De to inngangsdørene kunne også vært penere, men styret har ikke funnet det



økonomisk forsvarlig å sette i gang å skifte disse nå.

Varmtvannsberederen er reparert med nye termostater og det er montert sparepærer i deler av fellesområdene. Likeledes er ventilasjonsvifte i garasjen skrudd av i perioder da det er tørt og godt vær. Denne vil bli startet når høst vinter gjør det nødvendig med bedre ventilasjon i garasjen. Disse tiltak vil redusere energibehovet og reduserer sameiets strømregning.

### **Status økonomi – felleskostnader - garasjeseksjonen.**

Sameiets økonomi har i 2022 vært preget av store kostnader som følge av de betydelige utbedringsarbeidene i bygget, og sterk vekst i energikostnader. De fleste varer, private og offentlige tjenester, har også økt i pris gjennom 2022. Felleskostnadene ble i styremøte den 14. desember 2021 økt med 12 % fra 1. april 2022 til dekning av de økte lånekostnader som følge av utbedringsarbeidene.

Den uforutsigbare økonomiske situasjonen utover i 2022 gjorde at styret i møtet den 4. november 2022 besluttet at seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter skulle økes med ytterligere 12 % fra 1. januar 2023. Det er verdt å merke seg at garasjeleien til dekning av kostnader i garasjeseksjonen ikke ble justert på noen av disse tidspunkt da styret ville se nærmere på økonomien vedr. garasjeseksjonen. Garasjeleien som alle andelseiere av garasjeseksjonen betaler, ble sist regulert 1. januar 2021.

Styret har gjennom hele året hatt særlig oppmerksomhet på å ha kostnadsbevissthet og enkelte vedlikeholdsoppgaver er derfor skjøvet på bl.a. maling av gulv i garasjen, skifte av dører mv.

### **Orden i og rundt bygget.**

Styret mener at bygget og uteområdene nå er i god stand og det ser pent og ryddig ut inne og ute. Vaktmester følger opp det daglige vedlikeholdet. Det har vært noen episoder med plagsomt festbråk som er håndtert av styret i samarbeid med eierne av de aktuelle seksjoner.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 837 498 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader vanninntrenging og varmekabler.

### 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 83 862**.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Professor 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 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

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 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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, 8. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: IONZI-D2VBL-ESNBM-634TK-7W6AW-2PKYE



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 434 544	1 324 540	1 435 000	1 707 000
Andre inntekter	3	1 000	1 495	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 435 544</b>	<b>1 326 035</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 707 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-153 638	-58 173	-79 000	-130 300
Styrehonorar	5	-32 000	-30 000	-30 000	-34 000
Revisjonshonorar	6	-5 811	-5 956	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-83 650	-81 293	-83 500	-87 800
Konsulenthonorar	7	-48 127	-27 547	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-1 279 742	-717 932	-509 000	-251 000
Forsikringer		-212 910	-201 269	-213 000	-238 000
Kommunale avgifter	9	-276 987	-266 139	-273 817	-314 800
Energi/fyring		-231 143	-207 172	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 341	-108 306	-111 500	-141 800
Andre driftskostnader	10	-51 590	-46 670	-47 625	-54 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 493 940</b>	<b>-1 750 457</b>	<b>-1 656 442</b>	<b>-1 560 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 058 396</b>	<b>-424 422</b>	<b>-221 442</b>	<b>146 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 684	25 397	0	0
Finanskostnader	12	-79 346	-23 039	-10 000	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-54 662</b>	<b>2 358</b>	<b>-10 000</b>	<b>-87 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 113 058</b>	<b>-422 064</b>	<b>-231 442</b>	<b>59 100</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 113 058			



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 836	72
Kundefordringer		14 317	0
Forskuddsbetalte kostnader		71 351	62 403
Driftskonto OBOS-banken		91 084	1 297 845
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 846	986
Sparekonto OBOS-banken		143 594	227 074
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>330 028</b>	<b>1 588 380</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>330 028</b>	<b>1 588 380</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 519 605	-406 547
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 519 605</b>	<b>-406 547</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 603 467	1 786 804
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 603 467</b>	<b>1 786 804</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 282	163 986
Leverandørgjeld		78 061	36 977
Skyldige offentlige avgifter	15	10 203	2 421
Påløpte renter		523	363
Annen kortsiktig gjeld	16	12 097	4 376
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>246 166</b>	<b>208 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>330 028</b>	<b>1 588 380</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.03.2023			
Styret i Professor Dahls Gate 50			
Trond Kracht /s/		Svein Oppegaard/s/ Ellen Skreiberg /s/	

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 332 344
Garasje	102 000
Strømuttak	200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 434 544</b>

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

Flyttegebyr	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-118 600
Påløpte feriepengene	-12 097
Arbeidsgiveravgift	-22 941
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-153 638</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 tjeneste-



pensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 811.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 565
Siv.ing. Gisle Ranheimsæter AS	-44 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-48 127</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-591 627
Drift/vedlikehold VVS	-91 004
Drift/vedlikehold elektro	-35 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 529
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 127
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 569
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 279 742</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-160 167
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-111 691
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-276 987</b>

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

Lokalleie	-2 750
Verktøy og redskaper	-3 231
Driftsmateriell	-150
Renhold ved firmaer	-38 735
Andre fremmede tjenester	-674
Trykksaker	-939
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-669
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-2 533



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-51 590**

---

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-72
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 795
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 684</b>

---

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 371
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 975
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-79 346</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. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-600 000	
Nedbetalt tidligere	292 492	
Nedbetalt i år	60 618	
		-246 890

**OBOS banken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	20 704	
Nedbetalt i år	122 719	
		-1 356 577



---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 603 467</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 846
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 357
----------------------------	--------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 203</b>
---	----------------

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 097
-------------	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 097</b>
-----------------------------------	----------------

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET.**

Forslag til vedtak: Styrehonorar økes samlet fra kr 32 000 til kr 34 000.



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### Vedtektsendring 4. 4-1 (1)

Forslagstiller styret.

Styret ønsker en vedtektsendring for å hindre salg av garasjeplasser ut av sameiet.

Gjeldene vedtekter

##### 4. Garasjeplasser 4-1 Forkjøpsrett

(1) Ved salg av garasjeplass har seksjonseierne forkjøpsrett fremfor andre interessenter som ikke har tilknytning til sameiet.

Styrets forslag til endring:

##### 4. Garasjeplasser 4-1 Salg av garasjeplass

(1) Ideelle andeler i sameiets garasjeseksjon gnr. 212 bnr. 532 seksjon nr.25 kan bare selges sammen med boligseksjoner eller til eiere av boligseksjoner i boligsameiet. Eiere av andeler i garasjeseksjonen som ikke også eier boligseksjon pr. 1. april 2023 omfattes ikke av bestemmelsene i denne paragraf. Ved slikt salg har eiere av boligseksjoner forkjøpsrett.

Vedtak: Årsmøtet slutter seg enstemmig til forslaget om ny § 4-1 i vedtektene og opphever samtidig gammel § 4-1.

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE.

Det skal velges ett styremedlem for ett år, et varamedlem for ett år og styreleder for ett år.

##### Forslag:

Trond Kracht velges som styreleder for et år

Anne Kvernland som varamedlem for ett år.

Vedtak: Årsmøte slutter seg til forslaget.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**



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.