



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 029 726	1 435 544
Sum inntekter		2 029 726	1 435 544
Kostnader			
Lønnskostnad		120 273	185 638
Annen driftskostnad		1 479 950	2 308 302
Sum kostnader		1 600 223	2 493 940
Driftsresultat		429 503	-1 058 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 584	24 684
Sum finansinntekter		30 584	24 684
Annen finanskostnad		103 126	79 346
Sum finanskostnader		103 126	79 346
Netto finans		-72 542	-54 662
Resultat før skattekostnad		356 961	-1 113 058
Årsresultat		356 961	-1 113 058
Totalresultat		356 961	-1 113 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 961	-1 113 058
Sum overføringer og disponeringer		356 961	-1 113 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		11 936	14 317
Andre fordringer		78 483	75 186
Sum fordringer		90 419	89 504
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		266 125	240 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		266 125	240 524
Sum omløpsmidler		356 544	330 028
SUM EIENDELER		356 544	330 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 162 644	1 519 605
Sum opptjent egenkapital		-1 162 644	-1 519 605
Sum egenkapital		-1 162 644	-1 519 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 240 460	1 603 467
Sum annen langsiktig gjeld		1 240 460	1 603 467
Sum langsiktig gjeld		1 240 460	1 603 467
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 105	523
Leverandørgjeld		97 160	78 061
Skyldige offentlige avgifter		14 165	10 203
Annen kortsiktig gjeld		149 298	157 379
Sum kortsiktig gjeld		278 728	246 166
Sum gjeld		1 519 188	1 849 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 544	330 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389052

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 981 150 023
PROFESSOR DAHLS GATE 50

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 029 726	1 435 544
Sum inntekter		2 029 726	1 435 544
Kostnader			
Lønnskostnad		120 273	185 638
Annen driftskostnad		1 479 950	2 308 302
Sum kostnader		1 600 223	2 493 940
Driftsresultat		429 503	-1 058 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 584	24 684
Sum finansinntekter		30 584	24 684
Annen finanskostnad		103 126	79 346
Sum finanskostnader		103 126	79 346
Netto finans		-72 542	-54 662
Resultat før skattekostnad		356 961	-1 113 058
Årsresultat		356 961	-1 113 058
Totalresultat		356 961	-1 113 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 961	-1 113 058
Sum overføringer og disponeringer		356 961	-1 113 058



Organisasjonsnr: 981 150 023
PROFESSOR DAHLS GATE 50

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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	11 936	14 317
Andre fordringer	78 483	75 186
Sum fordringer	90 419	89 504
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	266 125	240 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	266 125	240 524
Sum omløpsmidler	356 544	330 028
SUM EIENDELER	356 544	330 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 162 644	1 519 605
Sum opptjent egenkapital	-1 162 644	-1 519 605



Sum egenkapital	-1 162 644	-1 519 605
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 240 460	1 603 467
Sum annen langsiktig gjeld	1 240 460	1 603 467
Sum langsiktig gjeld	1 240 460	1 603 467
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 105	523
Leverandørgjeld	97 160	78 061
Skyldige offentlige avgifter	14 165	10 203
Annen kortsiktig gjeld	149 298	157 379
Sum kortsiktig gjeld	278 728	246 166
Sum gjeld	1 519 188	1 849 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	356 544	330 028



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7581

Professor Dahls Gate 50 Bs.



Velkommen til årsmøte i Professor Dahls Gate 50 Bs.

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Tidemanstuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring -nytt punkt 4. 4
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Professor Dahls Gate 50 Bs.



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Trond Kracht

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner trenger vi en frivillig eier



Sak 4

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 5

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. 7581 Årsrapport.pdf
- 2. KOstnadsfordeling i sameiet Professor Dahls gate 50 Bs..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 500.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 35 500.



Sak 7

Vedtektsendring -nytt punkt 4. 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

4. Garasjeplasser

Nytt punkt 4.4 i vedtektene

4-4Garasjeseksjon 25

Garasjeseksjon Seksjon 25 består av 30 biloppstillingsplasser som fordeler kostnader iht. Sameiegelova § 9 med fordelingen av kostnader med 1/30 pr oppstillingsplass.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene: 4-4Garasjeseksjon 25 Garasjeseksjon Seksjon 25 består av 30 biloppstillingsplasser som fordeler kostnader iht. Sameiegelova § 9 med fordelingen av kostnader med 1/30 pr oppstillingsplass.

Vedlegg

3. Utdrag fra vedtektene 4. Garasjeplasser: Nytt punkt 4.4 markert i gult..pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Kracht

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Skreiberg
- Svein Oppegaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Grant



ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

Tillitsvalgte.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret.

Leder	Trond Kracht	Professor Dahls Gate 50 B
Styremedlem	Svein Oppegaard	Professor Dahls Gate 50 A
Styremedlem	Ellen Skreiberg	Professor Dahls Gate 50 A
Varamedlem	Karin Grant	Professor Dahls Gate 50 A

Valgkomiteen

Det er ikke valgt valgkomite.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post professordahlsgate50@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Professor Dahls Gate 50 Bs.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og en garasjeeksjon.
Professor Dahls Gate 50 Bs. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981150023, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 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 ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid i 2023.

Styret har i 2023 hatt fem styremøter og det er avholdt årsmøte. Det har vært sendt ut et infoskriv.

De viktigste sakene styret har arbeidet med i 2023 er følgende:

Organisering av garasjeseksjonen – kostnader – investeringer mv.

Garasjeseksjonen har gnr. 212, bnr. 532 snr. 25 med totalt 30 ideelle andeler og tilsvarende 30 garasjeplasser.

Det har siste årene vært solgt flere ideelle andeler i garasjeseksjonen til personer som ikke eier boligseksjon i sameiet. Dette har reist flere problemstillinger knyttet til finansieringsmodellen og fordeling av kostnader mellom de som eier boligseksjoner og de som kun eier andeler i garasjeseksjonen. Saken var oppe til diskusjon på årsmøtet i 2023.

Med bakgrunn i diskusjonen i 2023 har forretningsfører v/OBOS utarbeidet et forslag til modell som legges frem på årsmøtet i 2024.

Vedlikehold i 2023.

Det ble i 2022 gjort betydelige vedlikeholdsarbeider for å stanse vanninntrengning på flere deler av eiendommen. Det ble også gjort utbedringer i garasjenedkjørselen, lagt nye varmekabler, hele nedkjørselen ble asfaltert og det ble også lagt ny asfalt på andre deler av eiendommen. Det ble videre anlagt ny drenering for takvann på husets vestsida. I løpet av 2023 har det vært gjort enkelte mindre utbedringer på dette arbeidet, men i all hovedsak synes dette å ha vært vellykket.

De samlede totale kostnader var ca. kr 1 500 000,- som ble finansiert gjennom låneopptak i OBOS-banken. Av totalkostnadene var kr 429 500,- direkte knyttet til garasjeseksjonen og disse kostnadene ble fordelt med 1/30 del på hver seksjonseier innbetalt som et engangsbeløp.

Boligsameiet hadde to lån i OBOS-banken og med bakgrunn i relativt god økonomi og likviditet besluttet styret i møte den 31. august og 6. november d.å. å nedbetale helt den ene lånet i OBOS-banken med kr 246 890,-. (Se regnskapet note 14)

Når det gjelder annet vedlikehold har det vært utført en rekke vedlikeholdsoppgaver på bygget. Det er gjort betydelige malerjobber på balkonger, rekkverk og vinduer, avløpsrør er spylt og renset. Det er gjort løpende vedlikehold i haven, flere avtrekksvifter på taket er skiftet ut, det er gjort flere serviceoppgaver på heisene og skiltingen på postkassene er oppdatert.

Fremtidig vedlikehold.

Styret har hatt en befaring i garasjeseksjonen med fagpersonell. Det må påregnes en del vedlikehold i garasjen som følge av noen sprekkdannelser og slitasje. Likeledes bør gulvet males opp. Omfanget av arbeidet – og hva som bør gjøres - må drøftes nærmere, men styret har ikke sett på dette som kritisk å gjøre nå.

Når det gjelder taket på eiendommen er det et par mindre lekkasjer, bl.a. lekker det vann inn fra taket i oppgang A. Dette må det gjøres noe med på kort sikt. Det vil derfor bli gjort en vurdering av omfanget av alle lekkasjene og hva som vil være riktig metode for å løse dette. Ved større skader kan kostnadene bli høye.

Det har også vært tatt opp at eiendommens gjerde ut mot Kirkeveien bør fornyes og at det bør installeres ny port. Dette vil bli tatt hånd om til sommeren og er heller ikke kritisk. Tilsvarende er det foreslått å se på muligheten av å pusse opp, eventuelt skifte inngangsdører da de etter hvert er preget av mange innbruddsforsøk og alders tids bruk.



I lys av betydelige kostnadsøkninger på forhold i 2024 som ligger utenfor styrets kontroll har man imidlertid i 2023 også utvist forsiktighet med å pådra seg kostnader.

Styrets vurdering er at trappevask og øvrige tilsyn og vedlikehold av eiendommen fungerer tilfredsstillende.

Felleskostnader mv.

I lys av sameiets økonomi og fremtidsutsikter besluttet styre i møte den 6. november 2023 å øke boligseksjonseierens bidrag til dekning av fellesutgiftene med 5 % med virkning fra 1. januar 2024.

Bidraget fra eiere av garasjeseksjonen økes med 10 % fra samme dato.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftsinntektene er kr 322 726,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstrainnbetaling fra garasjeiere.

Finanskostnader er kr 16 126,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter i 2023..

Resultat

Årets resultat på **kr 356 961,-** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 77 816,-**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Professor Dahls Gate 50 Bs..

Lån

Professor Dahls Gate 50 Bs. har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader og 10% økning garasje fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Professor Dahls Gate 50

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Professor Dahls Gate 50 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 avvikle 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:

Penneo Dokumentnøkkel: J63UH-77Z7E-TEY1D-EUML4-EMZ1M-SKHGT



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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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, 9. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: J63UH-77Z7E-TEYID-EUML4-EMZIM-SKHGT



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 656 484	1 434 544	1 707 000	1 849 000
Andre inntekter	3	373 242	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 029 726	1 435 544	1 707 000	1 849 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 273	-153 638	-130 300	-100 000
Styrehonorar	5	-34 000	-32 000	-34 000	-35 500
Revisjonshonorar	6	-5 978	-5 811	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-87 008	-83 650	-87 800	-89 600
Konsulenthonorar	7	-2 750	-48 127	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-447 485	-1 279 742	-251 000	-357 400
Forsikringer		-233 118	-212 910	-238 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-326 753	-276 987	-314 800	-382 157
Energi/fyring		-182 252	-231 143	-300 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 508	-118 341	-141 800	-148 700
Andre driftskostnader	10	-53 100	-51 590	-54 200	-53 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 600 223	-2 493 940	-1 560 900	-1 635 457
DRIFTSRESULTAT		429 503	-1 058 396	146 100	213 543
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 584	24 684	0	0
Finanskostnader	12	-103 126	-79 346	-87 000	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 542	-54 662	-87 000	-91 000
ÅRSRESULTAT		356 961	-1 113 058	59 100	122 543
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 113 058		
Reduksjon udekket tap		356 961	0		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		306	3 836
Kundefordringer		11 936	14 317
Forskuddsbetalte kostnader		78 177	71 351
Driftskonto OBOS-banken		108 997	91 084
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 652	5 846
Sparekonto OBOS-banken		147 476	143 594
SUM OMLØPSMIDLER		356 544	330 028
SUM EIENDELER		356 544	330 028
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 162 644	-1 519 605
SUM EGENKAPITAL		-1 162 644	-1 519 605
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 240 460	1 603 467
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 240 460	1 603 467
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 688	145 282
Leverandørgjeld		97 160	78 061
Skyldige offentlige avgifter	15	14 165	10 203
Påløpte renter		8 380	523
Påløpte avdrag		9 725	0
Annen kortsiktig gjeld	16	6 610	12 097
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 728	246 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 544	330 028
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 533 284
Garasjeleie	123 000
Frysebokser	200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 656 484

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kapital innkalling for vedlikehold i garasje	372 242
Gebyr	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	373 242

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast	-64 800
Påløpte feriepenger	-6 610
Arbeidsgiveravgift	-14 864
SUM PERSONALKOSTNADER	-86 273

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 2022/2023, og er på kr 34 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 978.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-285 090
Drift/vedlikehold VVS	-8 018
Drift/vedlikehold elektro	-2 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 352
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 614
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 393
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-447 485

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-197 482
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-326 753

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-813
Lyspærer og sikringer	-2 786
Renhold ved firmaer	-40 897
Andre fremmede tjenester	-3 823
Andre kontorkostnader	-218
Bank- og kortgebyr	-2 563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 100

NOTE: 11

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 108
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	897
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 697
SUM FINANSINTEKTER	30 584

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 418
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 708
SUM FINANSKOSTNADER	-103 126

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. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-600 000
Nedbetalt tidligere	353 110
Nedbetalt i år	246 890

0

OBOS banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	143 423
Nedbetalt i år	116 117

-1 240 460**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 240 460**



NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 652
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 513
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 165

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 610
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 610



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. 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.



Kostnadsfordeling i sameiet Professor Dahls gate 50 Bs.

Det har vært diskusjoner om fordeling av felleskostnader på garasjeseksjonen i sameiet.

Styret i samråd med forretningsfører oppdaget at fordeling av felleskostnader ikke samsvarer med vedtektene og derfor må korrigeres. Dette for at fordeling av felleskostnader skal fordeles etter sameiets vedtekter.

Styret har besluttet at dette ikke vil ha tilbakevirkende kraft, men at felleskostnadene blir korrekt fordelt fra 1.juli 2024.

I dag betaler ikke garasjeseksjonen felleskostnader etter sameierbrøken og den fordeling tidligere forretningsfører har lagt til grunn, som er videreført til OBOS. Hva som er lagt til grunn den gang, har vi ikke data på.

Totale felleskostnader pr april 2024 er kr 442 089 pr kvartal. Dette er dagens fordeling av beløpet på kr 442 089,-:

- Boligseksjonene kr 402 489,-
- Garasjeseksjon kr 39 600,-
 - o Pr plass pr kvartal: kr 1320 *

For å være i samsvar med sameiets vedtekter skulle fordelingen vært følgende:

- Boligseksjonene kr 336 145,-
- Garasjeseksjon kr 105 944,-
 - o Pr plass pr kvartal: kr 3531,5 *

**Garasjeseksjonen har 700/2921 og deles likt på de 30 biloppstillingsplassene. Tinglyst oppdeling i eierseksjonen fremkommer av neste side.*

Under fremgår utklipp av gjeldende vedtekter for Eierseksjonssameiet Professor Dahls gate 50, org. nr. 981 150 023

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



4. Garasjeplasser

4-1 Forskjøpsrett

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har bygget opp infrastruktur for ladning av el / hybrid biler som tar hensyn til byggets totale strømforbruk og inntakets kapasitet, nye ladepunkter må knyttes til dette systemet og være av kompatibel type godkjent av systemleverandøren. Infrastrukturen er bekostet av sameiet men den enkelte må bestille og betale for eget ladepunkt og tilknytting til systemet samt abonnement. Strøm betales gjennom abonnementet av den enkelte. Det må ikke installeres ladepunkter utenom det eksisterende systemet.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-4 Garasjeseksjon 25

Garasjeseksjon Seksjon 25 består av 30 biloppstillingsplasser som fordeler kostnader iht. Sameielovelova § 9 med fordelingen av kostnader med 1/30 pr oppstillingsplass.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 7581 Selskapsnavn: Professor Dahls Gate 50 Bs.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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