



# Generalforsamling 2022

3750 Dælenengaten 16 Borettslag



## Til andelseierne i Dælenenggate 16 Brl

**Velkommen til generalforsamling, mandag 2. mai 2022 kl 18:00 i Næringslokalet/  
Arkitektkontoret 1. etasje.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dælenenggate 16 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Dælenenggate 16 Brl  
avholdes mandag 2. mai 2022 kl Næringslokalet/ arkitektkontoret i første etasje.**

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. HOBBYROM (Orienteringssak)

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteens innstilling fremlegges på årsmøte.

Oslo 21.04.2022  
Styret i Dælenenggate 16 Brl

Karl Johan Bruun-Olsen    Andreas Bentsdal Amble    Maria Ines Ramos Correia

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karl Johan Bruun-Olsen	Dælenenggata 16 A
Styremedlem	Andreas Bentsdal Amble	Dælenenggata 16 B
Styremedlem	Maria Ines Ramos Correia	Dælenenggata 16 A
Styremedlem	Tor Ryste (fram til og med januar 2021)	Dælenenggata 16 A
Varamedlem	Ingvild Aspesletten	Dælenenggata 16 B
Varamedlem	Helle-Marita Fonn	Dælenenggata 16 A
Varamedlem	Sondre Eriksen Gjein	Dælenenggata 16 B

Tor Ryste trekte seg fra styret på grunn av flytting.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Dælenenggate 16 Brl

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Dælenenggate 16 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966396911, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Dælenenggata 16 A

Dælenenggata 16 B

Gårds- og bruksnummer:

227        88

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.

## Styrets arbeid i 2021

Det ble i 2021 avholdt åtte styremøtet. På grunn av COVID-19 ble styremøtene gjennomført delvis digitalt i første halvdel av 2021. Styret har også jobbet kontinuerlig mellom styremøtene.

På grunn av COVID-19 ble generalforsamlinga også i 2021 gjennomført digitalt.

Borettslaget har også under pandemien i 2021 vist seg på sitt beste, og beboerne har hjulpet hverandre med praktiske gjøremål blant annet i forhold til de som har vært i karantene.

Borettslagets Facebookside benyttes stadig flittigere i forhold til informasjon og ikke minst «nabo hjelper nabo».

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har HMS igjennom hele 2021 hatt stort fokus på HMS, og det har vært fast punkt på å alle styremøter.

Det ble oppdaget at brannalarmen som ble installert i 2020 aldri har fungert. Dette ble oppdaget i forbindelse med brannutløp på taket ved utskifting av dekket. Dette ble rettet opp slik at brannalarmen i fellesareal fungerte fra høsten 2021.

## Andre saker

### Økonomi

Styret har hatt stort fokus på økonomien i borettslaget i 2021.

De offentlige utgiftene er en av våre største utgifter på drift, og de øker dessverre mye hvert år.

Vi fikk rekordhøy fjernvarmeregning for desember 2021 som vi ikke fikk subsidier for. Regjeringa bestemte at kun privatpersoner og ikke borettslag fikk subsidiert strøm i desember. Styreleder har drevet utstrakt lobbyvirksomhet opp mot flere Stortingsrepresentanter for få subsidier på plass, og disse subsidiene kommer på plass fra og med 2022.

### Advokatregning

Styret vant over OBOS i forhold til en advokatregning vi mente det ikke var grunnlag for, og sparte borettslaget for kr 30 332,-. Bakgrunnen er at vi ba OBOS advokatene om å hjelpe oss med sameievedtektene, men de klarte aldri å bli ferdige med arbeidet. Styret har etter dette valgt å ikke benytte OBOS-advokatene framover.

### Ytterdørene gateplan

Styret startet arbeidet med ytterdørene gateplan mot Langgata. Vårt bygg står på «gul liste» i forhold til verving av bygg. Styret har vært i dialog med byantikvaren angående løsninger for nye dører samt muligheter for å få støtte til nye dører.

Dette arbeidet fortsetter i 2022 med mål å ha en permanent løsning på plass høsten 2022.

### Fuktskader

Det har vært fuktskader fra ytre vegg i noen få leiligheter. Utbedringstiltak i en leilighetene gjenstår. Utbedringen kostes delvis av forsikringsselskapet og delvis av borettslaget.

### Taket

Styret startet tidlig i 2021 med planleggingen av utbedringer på taket. Styret har selv ledet dette prosjektet. Da vi fjernet gammel plattning viste det seg at dekket under også måtte skiftes ut. Det første til betydelige ekstrakostnader og store forsinkelser i arbeidet. Dette medførte at åpningen av taket ble utsatt til 2022. Nytt dekke og ny plattning kom på plass i 2021. Utbedringene av taket er lånefinansiert. Dette arbeidet har vært meget tidkrevende og styret har jobbet med dette i hele 2021.

### Søppelhåndtering i Fjellgata

Styret fikk fullmakt av generalforsamlinga 2021 å se på muligheten å dele søppelanlegg med borettslagene i Fjellgata. Dette lot seg dessverre ikke gjøre på grunn av kapasiteten til anlegget.

### Språklig gjennomgang av Husregelen og Vedtekter

Styret fikk fullmakt til språklig gjennomgang av Husregler og Vedtekter på generalforsamlinga 2021. Dette er ikke gjennomført i 2021, og planlegges gjennomført i 2022.

### Omfordeling av boder

Styret fikk fullmakt av generalforsamlinga i 2021 å gjøre en omfordeling av boder i kjelleren. Dette arbeidet er så vidt startet ved at den leiligheten som hadde den dårligste boden har fått tildelt en ny. Ferdigstilling av dette arbeidet planlegges gjennomført i 2022.

### Dugnad 2021

Det ble gjennomført dugnad i 2021 på høsten. Det ble gjennomført opprydding av sykler, og beboerne ble varslet om dette på forhånd.

## **GRØNN GRUPPE**

Styret vil på vegne av alle som bor rette en stor takk til Grønn Gruppe for god innsats i 2021 for å gjøre borettslaget vårt grønnere og mer trivelig å bo i.

Grønn Gruppe er ikke valgt, men en frivillig gruppe der alle som bor her kan bli med i. Grønn Gruppe bestemmer i stor grad alt med beplantning gateplan og på taket. Grønn Gruppe har ansvar for uteområde, hagen gateplan med mer.

Vil du være med å bestemme hva vi skal benytte våre grøntområder til, så bli med i Grønn Gruppe.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 680 352.

Dette er 90 648 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold i forretningslokale.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 738 226.

Dette er 962 726 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til større vedlikehold, som ikke var medtatt i budsjettet. Dette skyldes utbedringer av taket. I tillegg var kostnader til energi/fyring høyere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 184 005 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 240 609 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Drift og vedlikehold**

Det er beregnet kr 225 000 til ordinær drift og vedlikehold i 2022.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på ca. 12%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dælenenggate 16 Brl.

### **Lån**

Dælenenggate 16 Brl har to lån i OBOS-banken; ett felles lån og ett balkonglån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Nåværende styre anbefaler det nye styret en revidering av budsjettet 2022 på grunn av den store prisstigningen generelt i samfunnet.



Til generalforsamlingen i Dælenenggaten 16 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Dælenenggaten 16 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boettslagets 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 avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>177 012</b>	<b>22 276</b>	<b>177 012</b>	<b>240 610</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 184 005	47 938	-136 500	11 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 534 378	6 486 357	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 286 775	-6 379 559	-173 025	-196 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>63 598</b>	<b>154 736</b>	<b>-309 525</b>	<b>-185 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>240 610</b>	<b>177 012</b>	<b>-132 513</b>	<b>55 610</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	411 252	275 244
Kortsiktig gjeld	-170 643	-98 232
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>240 609</b>	<b>177 012</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 680 352	1 634 598	1 771 000	1 772 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 680 352</b>	<b>1 634 598</b>	<b>1 771 000</b>	<b>1 772 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 670	-4 844	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 248	-82 885	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-2 583	-8 663	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 235 417	-257 980	-455 000	-225 000
Forsikringer		-106 129	-98 916	-106 000	-119 000
Festeavgift		-74 700	-74 700	-74 700	-74 700
Kommunale avgifter	8	-284 093	-280 547	-282 700	-290 700
Energi/fyring	9	-535 609	-253 982	-355 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 443	-170 545	-168 000	-179 000
Andre driftskostnader	10	-121 235	-99 881	-115 000	-114 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 738 226</b>	<b>-1 443 043</b>	<b>-1 775 500</b>	<b>-1 610 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 057 874</b>	<b>191 555</b>	<b>-4 500</b>	<b>162 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 877	12 098	0	0
Finanskostnader	12	-139 008	-155 715	-132 000	-151 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-126 131</b>	<b>-143 617</b>	<b>-132 000</b>	<b>-151 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 184 005</b>	<b>47 938</b>	<b>-136 500</b>	<b>11 000</b>
Udekket tap		-1 184 005	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	47 938		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 189 572	6 189 572
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 189 572</b>	<b>6 189 572</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		219	9 013
Forskuddsbetalte kostnader		14 964	14 454
Andre kortsiktige fordringer	14	31 225	0
Driftskonto OBOS-banken		364 122	251 057
Sparekonto OBOS-banken		722	720
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>411 252</b>	<b>275 244</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 600 825</b>	<b>6 464 816</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	15	-1 666 549	-482 544
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 662 949</b>	<b>-478 944</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 595 256	6 347 653
Borettsinnskudd	17	497 875	497 875
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 093 131</b>	<b>6 845 528</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 240	8 013
Leverandørgjeld		37 294	89 602
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		895	687
Annen kortsiktig gjeld	18	106 214	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>170 643</b>	<b>98 232</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 600 825</b>	<b>6 464 816</b>

Pantstillelse	19	8 297 875	7 497 875
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2022

Styret i Dælenenggaten 16 Borettslag

Karl Johan Bruun-Olsen /s/      Andreas Bentdal Amble /s/    Maria I. Ramos Correia /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 528 622
Balkonglån	151 730
Forretningslokale	84 409
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 764 761</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-84 409
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 680 352</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 583</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

PBT Eiendomsdrift	-1 137 665
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 137 665</b>
Drift/vedlikehold bygninger	931
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 154
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 838
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 235 417</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 125
Renovasjonsavgift	-137 969
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-284 093</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-31 511
Fjernvarme	-504 098
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-535 609</b>



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

Container	-5 319
Vaktmestertjenester	-111 349
Andre fremmede tjenester	-540
Andre kontorkostnader	-149
Porto	-478
Bank- og kortgebyr	-2 893
Velferdskostnader	-507
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-121 235</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	559
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 316
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>12 877</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 659
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 778
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 191
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 380
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-139 008</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker- vannlekkasje	31 225
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>31 225</b>

**NOTE: 15****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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 248 843	
Nedbetalt tidligere	69 473	
Nedbetalt i år	81 753	
		-3 097 617

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 534 378	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 739	
		-4 497 639

OBOS banken (Avsluttet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 237 514	
Nedbetalt tidligere	69 231	
Nedbetalt i år	3 168 283	
		0

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 595 256</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-497 875
-------------	----------

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-497 875</b>
---------------------------	-----------------

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
---------	----

Påløpte kostnader	-106 284
-------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-106 214</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	497 875
Pantelån	7 595 256
<b>TOTALT</b>	<b>8 093 131</b>

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

Bygninger	6 189 572
<b>TOTALT</b>	<b>6 189 572</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan nås på e-post [dalenenggt16@styrommet.no](mailto:dalenenggt16@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Parkering**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig gateparkering.

### **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](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller

dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nytt taktekke og dekke	
2020	Balkongene i 5. etasje	Tetting av balkongene slik at vi unngår 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"> <li>- Nye lys i inngangspartier</li> <li>- Beskjæring av trær mot Langgata</li> <li>- Tiltak mot rotter</li> <li>- Utbedring av sprekker i tak i en leilighet</li> <li>- Kartlegging av tilstand på radiatorer</li> </ul>
2017 - 2017	Solgt bruksrett uteareal gatepl.Fjellgata	
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	

3750 Dælenenggate 16 Brl

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE I GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen 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: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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