



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 489 309	5 077 384
Sum inntekter		5 489 309	5 077 384
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		6 470 589	3 603 213
Sum kostnader		6 755 839	3 831 413
Driftsresultat		-1 266 530	1 245 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 356	6 203
Sum finansinntekter		9 356	6 203
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 356	6 203
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 257 174	1 252 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 257 174	1 252 174
Årsresultat		-1 257 174	1 252 174
Totalresultat		-1 257 174	1 252 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 257 174	1 252 174
Sum overføringer og disponeringer		-1 257 174	1 252 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			562 317
Sum varige driftsmidler		0	562 317
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	562 317
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		117 064	100 228
Sum fordringer		117 169	100 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		973 880	1 612 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		973 880	1 612 181
Sum omløpsmidler		1 091 049	1 712 409
SUM EIENDELER		1 091 049	2 274 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		932 959	2 190 134
Sum opptjent egenkapital		932 959	2 190 134
Sum egenkapital		932 959	2 190 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 320	45 292
Skyldige offentlige avgifter		2 644	
Annen kortsiktig gjeld		144 126	39 300
Sum kortsiktig gjeld		158 090	84 592
Sum gjeld		158 090	84 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 091 049	2 274 725



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 528306

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 489 309	5 077 384
Sum inntekter		5 489 309	5 077 384
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		6 470 589	3 603 213
Sum kostnader		6 755 839	3 831 413
Driftsresultat		-1 266 530	1 245 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 356	6 203
Sum finansinntekter		9 356	6 203
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 356	6 203
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 257 174	1 252 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 257 174	1 252 174
Årsresultat		-1 257 174	1 252 174
Totalresultat		-1 257 174	1 252 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 257 174	1 252 174
Sum overføringer og disponeringer		-1 257 174	1 252 174



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			562 317
Sum varige driftsmidler		0	562 317
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	562 317
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		117 064	100 228
Sum fordringer		117 169	100 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		973 880	1 612 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		973 880	1 612 181
Sum omløpsmidler		1 091 049	1 712 409
SUM EIENDELER		1 091 049	2 274 725
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	932 959	2 190 134
Sum opptjent egenkapital	932 959	2 190 134
Sum egenkapital	932 959	2 190 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 320	45 292
Skyldige offentlige avgifter	2 644	
Annen kortsiktig gjeld	144 126	39 300
Sum kortsiktig gjeld	158 090	84 592
Sum gjeld	158 090	84 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 091 049	2 274 725



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22





Til seksjonseierne i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Velkommen til årsmøte, torsdag 15. juni 2023 kl. 17:00 i Stensbergsgt. 27 – Holbergs Terrasse Kurs- og Konferansesenter.

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 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 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 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22
avholdes torsdag 15. juni 2023 kl. 17:00 i Stensbergsgt. 27 – Holbergs Terrasse
Kurs- og Konferansesenter.**

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

Det er ingen forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 28.04.2023

Styret i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Bjørn Pickhardt Martin Berg Cathrine Bore Odd Iversen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Pickhardt	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Martin Berg	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Cathrine Bore	Dalsbergstien 22 D
Styremedlem	Odd Iversen	Dalsbergstien 22 F
Varamedlem	Odin Andreas L. Ovesen	Dalsbergstien 22 B

Valgkomiteen

Reidulf Hanssen	Dalsbergstien 22 D
Cathrine T Mortensen	Dalsbergstien 22 D

Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Sameiet består av 107 seksjoner.

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242153, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 514

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

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.



Styrets arbeid

Styremøter og liknende

Styret har hatt fem styremøter det siste året

Saker som ikke krever

formelle styrevedtak, har løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon, eller ved at enkeltmedlemmer av styret har tatt seg av saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene.

Saker som gjelder begge boligsameiene (Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22) og garasjeområdet, har blitt håndtert gjennom Frydenlund Tings rettslige sameie. Blant sakene

kan nevnes sameienes sikkerhetssystemer, og forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for el-biler og betalingsløsningen for dette.

Vann og varme

Det siste året har det vært få feil i fellesanlegget for vanntilførsel til sameiene. Noen få tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann har oppstått, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har saken blitt utbedret raskt. De andre gangene har årsaken vært knyttet til lekkasjer eller andre problemer i den aktuelle seksjonen eller oppgangen.

Varmtvannanlegget har blitt reparert for økt temperatur i varmtvannet. Arbeidet gjort gjennom

Frydenlund tingsrettslige sameie.

Vannskader

Det har vært noen lekkasjer i forbindelse med vegg, vinduer, balkongdør, tak og radiator.

Sameiets forsikring har dekket

kostnadene i enkelte av tilfellene.

Heisene

Nødvendig offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig av alle heisene. Faste kontroller utføres også i henhold til serviceavtale med TK (ThyssenKrupp) Elevator Norge (TKE).

Dette ivaretas

gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. På grunn av gjentatte heissanser med kort mellomrom, har styret hatt et oppfølgingsmøte med TKE Boligsameiet har ivaretatt øvrig vedlikehold av

heisene. Styret håper at bedre renhold av fellesarealene fører til færre problemer fremover.

Felleskostnader

Styret har ikke gjort noen endringer i felleskostnadene. Det er sannsynlig at styret vedtar å øke felleskostnader fordi løpende utgifter i sameiet stiger.

Hvem som bor i sameiet

Det er fortsatt et gjennomgående problem at styret eller forretningsfører ikke vet hvem som bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer bl.a. ved skadesaker, festbråk og lignende. Styret har ved flere anledninger måttet kontakte eiere, utleiefirma og andre forvaltere for å finne ut hvem som bor i seksjonen. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og utgifter til forretningsfører. I enkelte tilfeller har heller ikke navnet som blir oppgitt



vært korrekt.

Styret minner derfor om sameiets vedtekter §5, hvor det fremgår at salg og all bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører (Stefan Stensrud, OBOS). Det skal her fremgå hvem som er ny eier eller leietager, samt kontaktinformasjon. Dette gjelder også ved utlån av seksjon og eller bod.

Postkasser og oppganger

Postkasseskilt kan etterbestilles av seksjonseier mot faktura fra Aker Lås og Nøkkel AS eller annen leverandør som kan levere skilt med lik størrelse og likt utseende.

Indre gård

Innkjøp av nye lys-pullertene er ikke gjennomført grunnet sameiets økonomi. Det samme gjelder beplantning, samt andre løsninger for sykkelparkeringen.

Brannvarslingssystemet

Styret er ikke kjent med brannilløp det siste året. Det siste året har det heller ikke vært «falske» brannalarmer.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric. Eksisterende feil på anleggene ble utbedret, og der det var problemer med dårlig lyd eller annet, ble dette tatt opp med de aktuelle seksjonseierne.

Brannvarslingssystemet er ikke knyttet opp til Oslo brann og redningsetat.

Styret minner om at det er forbudt å oppbevare barnevogner, sykler, ski, sko osv. i oppgangene eller utenfor eierseksjon. Dette er til hinder for rømning ved brann. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel og på eiers bekostning.

Vasketjenester

Leverandør Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Skjema som viser vaskefrekvens henger på korktavlen i første etasje i hver oppgang. Renholdet fungerer relativt godt.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

Søppelproblemer og -håndtering

Sameiet opplever stadig noe forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettneiper, snus, søppelposer, møbler, maling, flasker og andre gjenstander etterlates i garasjen og på andre fellesområder, både inne og ute, noe som er lite trivelig for andre og kan øke risikoen for skadedyr i sameiet. Det koster også tid og penger for sameiet å få dette fjernet.

Det er også viktig at søppel blir sortert i tråd med reglene og retningslinjene fra Oslo kommune. Det er mye feilsortering av søppel i sameiene, noe som har blitt påpekt og kan medføre økte renovasjonskostnader i fremtiden. Større gjenstander, glass- og metallemballasje, flasker og bokser med pant, elektrisk og elektronisk avfall, spesialavfall og annet som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i restavfallet.



Det ble også det siste året leid inn konteinere for kasting av privat avfall to ganger. Konteinerne ble som vanlig plassert i indre gård, og tilbudet ble godt benyttet. Dette vil derfor bli gjentatt også neste år.

Vektertjenesten

Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra.

Innbrudd, skadeverk og sikring

Det har så vidt styret vet ikke vært kriminell aktivitet i sameiet det siste året. Styret minner likevel om at beboere ikke skal slippe uvedkommende inn verken gjennom porten, garasjen eller inn i oppgangene. Også i denne perioden har sameiet fått vegger tagget.

Feilparkerte kjøretøy

Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplasseiere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse og i enkelte tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn i garasjen og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre parkerer feil og sperrer for adkomst. Det siste året har det meste av feilparkeringen skjedd i indre gård. Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med eiere eller håndverkere for å få flyttet biler. Det er satt opp skilt med informasjon om «parkering forbudt», samt at borttauing vil skje på eiers regning. Blir feilparkerte biler ikke flyttet innen kort tid etter at det er meldt fra, kan borttauing bli iverksatt uten videre varsel.

Garasjevask

Den årlige garasjevasken ble gjennomført i september 2022 mai 2023. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreiste, men dette skapte ingen problemer for gjennomføringen.

Dugnad

Den årlige dugnaden i sameiene ble gjennomført 1. juni 2022. Ny dugnad planlegges 6. juni 2023.

Vedlikehold

Det har vært behov for reparasjoner og utskifte av eksterne motorer i ventilasjonsanlegget på taket ved oppgang A og E. Et tidligere styre innhentet tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS. Prosjekt AS og styret har sett videre på dette uten at beslutninger har blitt tatt for videre vedlikehold.

Nøkler og nøkkelbrikker

Seksjonseier kan bestille nøkler og nøkkelbrikker hos OBOS (oef@obos.no). Omprogrammering av navn på ringeklokke kan gjøres ved å sende inn den blå brikken. Navnet vil så endres automatisk første gang den blå brikken plasseres på brikkeleser. Seksjonseier mottar faktura direkte fra OBOS.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609749. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.



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.

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 932 959,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 390 000,- til normal drift og vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.

Lån

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen lån.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

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 inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 01. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 487 474	5 074 884	5 577 000	5 570 000
Andre inntekter	3	1 835	2 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 489 309	5 077 384	5 577 000	5 570 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-35 250	-32 606
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-7 995	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-175 968	-171 005	-175 280	-183 000
Konsulenthonorar	7	-7 605	-41 567	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-699 252	-342 778	-750 000	-390 000
Forsikringer		-331 035	-289 141	-303 600	-350 000
Kostnader sameie	13	-5 239 854	-2 742 290	-4 133 400	-4 750 000
Andre driftskostnader	9	-7 126	-8 437	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 755 839	-3 831 413	-5 680 530	-5 988 606
DRIFTSRESULTAT		-1 266 530	1 245 971	-103 530	-418 606
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 356	6 203	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 356	6 203	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 257 174	1 252 174	-103 530	-418 606
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 252 174		
Fra opptjent egenkapital		-1 257 174	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	0	562 317
SUM ANLEGGSMIDLER		0	562 317
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 606	108
Kundefordringer		105	0
Forskuddsbetalte kostnader		110 458	100 120
Driftskonto OBOS-banken		578 333	598 095
Sparekonto OBOS-banken		395 547	1 014 086
SUM OMLØPSMIDLER		1 091 049	1 712 409
SUM EIENDELER		1 091 049	2 274 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		932 959	2 190 134
SUM EGENKAPITAL		932 959	2 190 134
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 543	39 300
Leverandørgjeld		11 320	45 292
Skyldige offentlige avgifter	11	2 644	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	13	71 834	0
Annen kortsiktig gjeld	12	18 750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 090	84 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 091 049	2 274 725
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 254 767	473 975
Oslo, 28.04.2023			
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22			
Bjørn Pickhardt /s/	Odd Iversen /s/	Martin Berg /s/	
Cathrine Bore /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 415 872
Fjernvarme	1 306 370
Kabel-tv	475 250
Felleskostnader næring	289 982
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 487 474

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	1 835

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 657, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 605
SUM KONSULENTHONORAR	-7 605

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-318 529
Drift/vedlikehold VVS	-62 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290
Drift/vedlikehold heisanlegg	-296 538
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 646
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-699 252

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 209
Andre kostnader tillitsvalgte	-657
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-4 220
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 126

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	700
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 461
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	987
Andre renteinntekter	1 208
SUM FINANSINNTEKTER	9 356

**NOTE: 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 644
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 644

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-18 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 750

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 254 767.

Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Odin Andreas Ovesen Dalsbergstien 22 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Martin Berg Dalsbergstien 22 A

Bjørn Pickhardt Dalsbergstien 22 C

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Magnus Bydal Dalsbergstien 22 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Reidulf Hanssen
Cathrine T Mortensen



7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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

E-post: oeif@obos.no

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