



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 728 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7
Forretningsadresse: 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 299 750 | 1 221 000 |
| Sum inntekter | | 1 299 750 | 1 221 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 755 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 154 639 | 1 153 038 |
| Sum kostnader | | 1 217 394 | 1 210 088 |
| Driftsresultat | | 82 356 | 10 912 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 252 | 8 485 |
| Sum finansinntekter | | 25 252 | 8 485 |
| Annen finanskostnad | | 85 358 | 67 019 |
| Sum finanskostnader | | 85 358 | 67 019 |
| Netto finans | | -60 106 | -58 534 |
| Resultat før skattekostnad | | 22 250 | -47 622 |
| Årsresultat | | 22 250 | -47 622 |
| Totalresultat | | 22 250 | -47 622 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 22 250 | -47 622 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 250 | -47 622 |



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 | | | |
| Andre fordringer | | 58 661 | 164 829 |
| Sum fordringer | | 58 661 | 164 829 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 030 309 | 1 096 877 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 030 309 | 1 096 877 |
| Sum omløpsmidler | | 1 088 970 | 1 261 706 |
| SUM EIENDELER | | 1 088 970 | 1 261 706 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 205 795 | 228 045 |
| Sum opptjent egenkapital | | -205 795 | -228 045 |
| Sum egenkapital | | -205 795 | -228 045 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 114 529 | 1 272 072 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 114 529 | 1 272 072 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 114 529 | 1 272 072 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 21 080 | 435 |
| Leverandørgjeld | | 118 051 | 188 633 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 35 255 | 23 510 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 850 | 5 100 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 180 236 | 217 678 |
| Sum gjeld | | 1 294 765 | 1 489 750 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 088 970 | 1 261 706 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 725714

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 728 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7
Forretningsadresse: 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 15.08.2024



Organisasjonsnr: 992 728 612
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 299 750 | 1 221 000 |
| Sum inntekter | | 1 299 750 | 1 221 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 755 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 154 639 | 1 153 038 |
| Sum kostnader | | 1 217 394 | 1 210 088 |
| Driftsresultat | | 82 356 | 10 912 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 252 | 8 485 |
| Sum finansinntekter | | 25 252 | 8 485 |
| Annen finanskostnad | | 85 358 | 67 019 |
| Sum finanskostnader | | 85 358 | 67 019 |
| Netto finans | | -60 106 | -58 534 |
| Resultat før skattekostnad | | 22 250 | -47 622 |
| Årsresultat | | 22 250 | -47 622 |
| Totalresultat | | 22 250 | -47 622 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 22 250 | -47 622 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 250 | -47 622 |



Organisasjonsnr: 992 728 612
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7

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 | | | |
| Andre fordringer | | 58 661 | 164 829 |
| Sum fordringer | | 58 661 | 164 829 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 030 309 | 1 096 877 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 030 309 | 1 096 877 |
| Sum omløpsmidler | | 1 088 970 | 1 261 706 |
| SUM EIENDELER | | 1 088 970 | 1 261 706 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 205 795 | 228 045 |
| Sum opptjent egenkapital | | -205 795 | -228 045 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | -205 795 | -228 045 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 114 529 | 1 272 072 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 114 529 | 1 272 072 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 114 529 | 1 272 072 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 21 080 | 435 |
| Leverandørgjeld | 118 051 | 188 633 |
| Skyldige offentlige avgifter | 35 255 | 23 510 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 850 | 5 100 |
| Sum kortsiktig gjeld | 180 236 | 217 678 |
| Sum gjeld | 1 294 765 | 1 489 750 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 088 970 | 1 261 706 |



Organisasjonsnr: 992 728 612
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7

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



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



Innkalling

Årsmøte 2024 for Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5 - 7

Det innkalles til årsmøte i garasjeanlegget 14. mai 2024 kl. 1800.

Vi skal forsøke å få til at årsmøtedokumentene kan vises på garasjeveggen. Likevel henstilles om at man tar med seg årsmøtedokumentene.

Sameierne må medbringe stol.

Dagsorden;

1. Konstituering
- Valg av ordstyrer, protokollfører og medunderskriver årsmøteprotokoll.
2. Behandling av årsregnskapet 2023(se vedlegg)
- herunder utbetaling av NOK 55 000 i desember 2023 i styrehonorar for perioden 2022-2023
3. Behandling av styrets årsberetning 2023(se vedlegg).
4. Revisors beretning (ettersendes).
5. Budsjett for 2024 (se vedlegg)
- herunder utbetaling av honorar til styret med NOK 60 000 for perioden 2023-2024 som utbetales desember 2024.
6. Innmeldt forslag til behandling på årsmøtet fra Hanne Wesselsen og Frank Vaadal om tillatelse til å montere sidevegger av glass på terrassen, jf. vedlegg.
7. Valg av revisor
8. Valg (Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt)

Etter den formelle delen av årsmøtet er avsluttet vil vi ha en uformell del med forhold som gjelder parkering, beplantning, søppelboden, øvelse brannstiger mv.

Oslo dato

Arnfinn Spørensen
Styreleder
(sign)

**EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7
ORG.NR. 992 728 612, KUNDENR. 3818****RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 299 750 | 1 221 000 | 1 315 500 | 1 410 000 |
| Andre inntekter | | | | | |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 299 750 | 1 221 000 | 1 315 500 | 1 410 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 755 | -7 050 | -7 755 | -8 742 |
| Styrehonorar | 4 | -55 000 | -50 000 | -55 000 | -62 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 617 | -11 347 | -12 000 | -12 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -42 425 | -40 794 | -42 500 | -45 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 184 | -1 386 | -2 000 | -6 500 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -348 246 | -434 887 | -340 000 | -317 000 |
| Forsikringer | | -94 007 | -85 967 | -95 000 | -108 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -272 966 | -227 452 | -272 000 | -320 296 |
| Energi/fyring | 9 | -192 936 | -177 013 | -180 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -23 760 | -23 760 | -24 000 | -24 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -164 497 | -150 432 | -160 000 | -178 900 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 217 393 | -1 210 088 | -1 190 255 | -1 262 438 |
| DRIFTSRESULTAT | | 82 357 | 10 912 | 125 245 | 147 562 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 25 252 | 8 485 | 5 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 12 | -85 358 | -67 019 | -78 000 | -80 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -60 106 | -58 534 | -73 000 | -60 000 |
| ARSRESULTAT | | 22 250 | -47 622 | 52 245 | 87 562 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | | | | |
| Udekket tap | | 22 250 | -47 622 | | |



EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7
ORG.NR. 992 728 612, KUNDENR. 3818

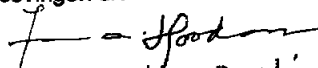
BALANSE

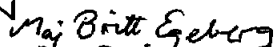
| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 6 085 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 3 000 | 108 000 |
| Energiavregning | 17 | 49 576 | 56 829 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 100 099 | 101 572 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 27 500 | 16 460 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 902 710 | 978 845 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 088 970 | 1 261 706 |
| SUM EIENDELER | | 1 088 970 | 1 261 706 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 14 | -205 795 | -228 045 |
| SUM EGENKAPITAL | | -205 795 | -228 045 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 1 114 529 | 1 272 072 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 114 529 | 1 272 072 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 850 | 5 100 |
| Leverandørgjeld | | 118 051 | 188 633 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 35 255 | 23 510 |
| Påløpte renter | | 7 756 | 435 |
| Påløpte avdrag | | 13 324 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 180 236 | 217 678 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 088 970 | 1 261 706 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslø, 6.5.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5/7


ARVE FINN SØRENSEN


JAN A. HOVDAN


MAJ BRITT EGEBERG

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

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 275 750 |
| Altibox | 24 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 299 750 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 755 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 755 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 617.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 434 |
| Frøiland Bygg Skade AS | -3 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 184 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -75 943 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 026 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -59 238 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -95 250 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -3 310 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -108 772 |
| Kostnader dugnader | -1 707 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -348 246 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -190 960 |
| Renovasjonsavgift | -82 007 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -272 966 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -179 907 |
| Korrigerings gassbeholdning, note 17 | -13 029 |
| SUM ENERGI / FYRING | -192 936 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -7 247 |
| Renhold ved firmaer | -33 745 |
| Snørydding | -32 063 |
| Gressklipping | -85 036 |
| Andre fremmede tjenester | -341 |
| Andre kontorkostnader | -50 |
| Kontingenter | -1 990 |
| Gaver | -1 317 |
| Bank- og kortgebyr | -2 709 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -164 497 |

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

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 925 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 23 865 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 462 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 25 252 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -85 358 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -85 358 |

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|--------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 3 000 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 000 |

NOTE: 14**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 låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 8 år.

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 227 928 |
| Nedbetalt i år | 157 543 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | -1 114 529 |

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -27 500 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -7 755 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -35 255 |

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Gassbeholdning pr 31.12.2022 | 22 943 |
| Innkjøp gass 2023 | 102 660 |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -63 000 |
| Korrigerings gassbeholdning | -13 027 |
| Sum underregnskap | 49 576 |

Spesifikasjon av saldo

| | |
|------------------------------|--------|
| Gassbeholdning pr 31.12.2023 | 18 902 |
| Gassavregning 2023 | 30 674 |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Boligsameiet Dovresvingen 5-7 Årsberetning/Rapport for 2023

Boligsameiet Dovresvingen 5-7 er et eierseksjonssameie under gnr 158, bnr, 24 i Oslo. Sameiet består av til sammen 21 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med foretaksnummer 992 728 612.

Administrasjon

Styret har i 2023 bestått av:

Styreleder: Arnfinn Sørensen
Styremedlem: Maj Britt Egeberg
Styremedlem: Jan A. Hovdan
Varamedlem: Bente Fadum Jansen

Boligsameiet har ingen ansatte. Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem som er innkalt til alle styremøtene. Styret har 2 mannlige styremedlemmer, 1 kvinnelig styremedlem samt 1 kvinnelig varamedlem. Varamedlemmet møter på styremøtene. Valgkomiteen vil legge vekt på å få en balansert kjønnsmessig sammensetning av styret.

Det har vært avholdt jevnlige styremøter i 2023/24.

Årsresultat og økonomi

Sameiets inntekter er innbetalinger fra sameierne med formål å dekke sameiets kostnader og beløper seg til kr. 1 299 750 inkl. Altibox innbetaling i 2023.

Årsregnskapet for 2023 er oppgjort med et årsresultat på kr. 22 250, mot et underskudd på kr. 47 622 i 2022. Årets resultat har medført at sameiets egenkapital utgjør (kr. 205 795) per 31.12.2023 – mot (kr. 228 045) i 2022.

Det var budsjettet med et overskudd i 2023 på NOK 52 245.

Etter styrets vurdering gir regnskapet et rettviseende uttrykk for boligsameiets finansielle stilling og resultatet av driften i regnskapsåret. Fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2023.



Oppretting av mangler mv. som representerer vedlikehold

Sameiet er inne i en periode med vedlikeholdsarbeider. 2021 var et år der kostnadene var høye i form av maling av husene og utskifting av varmekabler i takrenner. I 2023 har vi skiftet ut belysningen i garasjen – og snart har vi LED belysning over alt i fellesarealene. Styret vurderer å skifte ut lysene i rappeoppgangene i de resterende 5 husene (5C, 5D, 7A, 7B og 7C)

Drift og vedlikehold

Styret anser at den løpende ordinære driften av boligsameiet er ivaretatt på en forsvarlig måte gjennom 2023. Styret har fokus på økonomi og er opptatt av å følge opp de løpende driftsavtaler for å sikre at leveransene er gode og at prisene er fornuftige.

Styret ble oppfordret til å vurdere ny leverandør for gressklipping. Det har vist seg at det ikke er enkelt å skaffe ny leverandør som er villig til å inngi tilbud. Således at styret vil fortsette med å finne ny egnet leverandør. Imidlertid er styret fornøyd med nåværende leverandør og vi har foreløpig ikke holdepunkter for at andre kan levere billigere tjeneste samme kvalitet. Helt eller delvis klipping med roboter har vist seg å være uaktuelt av praktiske og prismessige årsaker.

Imidlertid må sameiets inntekter balanseres i forhold til de årlige driftsutgiftene samt at det er nødvendig å opprettholde en tilstrekkelig solid egenkapital til dekning av framtidig behov for å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

På grunn av de utførte vedlikeholdsarbeidene i 2021 (maling av husene), tok sameiet opp et lån på NOK 1 500 000 i OBOS bank i 2021. Per årsskifte utgjør lånets balanse NOK 1 114 529. Lånet tilbakebetales over 8 år via fellesutgiftene. Betaling av avdrag på lånet framkommer ikke som en utgift i regnskapet.

Basert på årets regnskap og budsjettet for 2024 har styret foreløpig ikke planer om å øke de månedlige fellesutgiftene.

Vedlikehold vil styret utføre løpende basert på behov og planer nedfelt i sameiets styreverktøy.

Bygningsmassen er forsikret i Tryg Forsikring AS (OBOS Forsikring AS).



El - Bil

Ladeanlegg for El-bil fungerer godt. Når antall El-biler i sameiet blir mange nok slik at det tilsier at vi må styre tilgangen til strøm, vil det bli installert "Intelligent styring" som kan fordele strømmen til det beste for alle sameiere med EL-bil. Styret har foreløpig ikke foreslått å igangsette anskaffelse – ettersom dette styringssystemet ikke er ferdigutvikling i forhold til krav/ønske om at styringsenheten tar hensyn til når på døgnet lading bør utføres i forhold til strømprisene.

Sameiets virksomhet påvirker i liten grad det ytre miljøet.

Oslo, 2. mai 2024

I styret for Boligsameiet Dovresvingen 5-7

Jan A. Hovdan
Styremedlem

Maj Britt Egeberg
Styremedlem

Arntfinn Sørensen
Styreleder

Bente Fadum Jansen
Varamedlem

Sak. Nr 6 Innmeldt fra Hanne Wesselsen og Frank Vaadal;

Forslag om enkel innglassing av balkong.

Gjennom våre første 19 måneder i Dovresvingen har vi merket oss at det i perioder kan blåse mye og tildels hardt på balkongen. Dette har redusert vår bruk av balkongen betraktelig i sommerhalvåret og vi har derfor underveis vært på jakt etter enkle løsninger som kan dempe vindproblemet.

Sameiet har idag en vedtatt løsning som innebærer bruk av uttrekkbar duk. Vi har i perioder brukt samme løsning i hyttesammenheng og synes ikke det fungerer særlig godt som en permanent løsning. Ved hyppig bruk oppstår problemer med inntrekksmekanisme og det blir betydelig bevegelse/støy i duk ved de fleste vindsituasjoner. I tillegg er duk utsatt for slitasje av regn, sol og vind.

Vi har sjekket med 2 Glassmestere for å finne en mer permanent vindstopper. Begge firmaer har vært på befaring og foreslår tilnærmet like løsninger. Den innebærer montering av sikkerhetsglass på begge kortsider av balkongen. Glasset festet i trebjelke i øvre del og på gulv i nedre del. Det er snakk om gjennomslitt glass uten noen form for foliering og det vil helle ikke være synlige sprosper eller synlige lister.

Dette vil utvide muligheten for bruk av balkongen betydelig i og med at den allerede har tak som tar unna for nedbør. En vindstopper(glass) montert som beskrevet vil ikke være starten på en total innglassing. Det er ikke endel av vår visjon for bruk av balkongen. Ønsket er kun å øke utetiden på balkongen og gjøre det til en lunere plass uavhengig av vind.

Styret bemerker;

Status i vårt sameie er at det har blitt vedtatt én enhetlig løsning for glassveggene som mange sameiere har anskaffet. Det samme gjelder farge på wind-screens, farge på markise samt farge på vindu-screens. Før wind-screens hadde leverandør to alternativer mht. høyde. Imidlertid er det samme type materiale/stoff i godkjente wind-screens. Særlig hensynet til innsyn ble vektlagt ved valget av «melkehvitt» glass for glassveggene samt farge og materiale på wind-screens. Beslutningene har blitt vedtatt på sameiermøte.

Styret finner at montering av glassvegger som beskrevet av eierne av seksjon 5A3 innebærer et nytt alternativ til vindskjerming. Styret anbefaler likevel at sameiet bør vurdere nærmere om vi skal tillate å montere glassvegger som det søkes om. Følgelig foreslås at det nedsettes en arbeidsgruppe – som får som mandat å vurdere nærmere alternativer til glassvegger – herunder om det må søkes om tillatelse hos bygningsmyndighetene. Det er 7 leiligheter/sameiere som har samme interesse som søkerne. Følgelig bør i utgangspunktet medlemmer av arbeidsgruppen velges blant disse. Men det er også andre sameiere som har interesse av hvilket alternativ som velges – og som også kan tenkes å ville anskaffe glassvegger. Med andre ord at medlem av arbeidsgruppen ikke skal begrenses eierne av topp-leilighetene. Sameiet har helt klart interesse av én felles og god løsning.

Arbeidsgruppen må således for det første framlegge alternativer som vi kan velge mellom på et sameiermøte etter at innstillingen er levert. Det må tas hensyn til hvordan anbefalte løsninger passer godt sammen med eksisterende wind-screens. Videre at det ikke skal være foliering av glassveggene.

Basert på arbeidsgruppens innstilling vil styret fremme et forslag for sameiermøte/ekstraordinært sameiermøte som det skal stemmes over.

Forslag til vedtak; Styrets forslag godkjennes



Sak. Nr 7

Valg av revisor – BDO AS

Vårt sameie er pliktig til å ha revisor ettersom vi har flere enn 20 seksjoner.

Ved nærmere kontroll viser det seg at det ikke er registrert i Foretaksregisteret at vi har valgt revisor.

Ved sameiets oppstart ble det valgt revisor som ble meldt til Foretaksregisteret. Imidlertid har tidligere revisor fusjonert med annet revisjonsselskap. Vår valgte revisor har deretter blitt slettet i Foretaksregisteret ved at selskapet som tidligere har vært registrert har blitt oppløst.

Ved en inkurie har ikke det nye revisjonsforetaket meldt fra til oss om at vi måtte velge revisor på nytt på grunn av at det var et nytt foretak fortsatte med oppdraget med ansvar for revisjonen av vårt sameie. Dette selv om vi faktisk fortsatte med samme revisormedarbeidere – men fra et nytt foretak. Vi har i alle år vært revidert av statsautoriserte revisorer – de siste årene av BDO AS. Registreringsforholdet må rettes opp ved at årsmøtet velger ny revisor. Styret vil sørge for at vår valgte revisor blir meldt til Foretaksregisteret.

Styret foreslår at vi velger BDO AS som ny revisor – hvilket vil være et rimelig alternativ.



Dovresvingen 5/7

Budsjett 2024

| | Budsjett 23 | Regnskap 2023 | Budsjett 24 | |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| Inntekter | | | | |
| Felleskostnader | 1 291 500 | 1 275 750 | 1 386 000 | |
| Altibox | 24 000 | 24 000 | 24 000 | |
| Sum inntekter | <u>1 315 500</u> | <u>1 299 750</u> | <u>1 410 000</u> | |
| | | | | |
| Arbeidsgiveravgift | 7 755 | 7 755 | 8 742 | |
| Styrehonorarer | 55 000 | 55 000 | 62 000 | |
| Revisjonshonorar | 12 000 | 9 617 | 12 000 | |
| Regnskapshester | 42 500 | 42 425 | 45 000 | |
| Konsulenttenester | 2 000 | 6 184 | 6 500 | |
| Drift og vedlikehold: | | | | |
| Drift/vedlikehold bygg | | 348 248 | 337 000 | |
| Herav: | | | | |
| Drift/vedlikehold bygninger | | | 75 943 | 30 000 |
| Drift/vedlikehold VVS | | | 4 026 | 5 000 |
| Drift/vedlikehold Elektro | | | 0 | 95 000 Lysskifte oppganger/lysmaster ute |
| Drift/vedl utvendig vedlikehold | | | 59 238 | 65 000 Ferdigpilen/klipping tujahekk |
| Drift/vedlikehold heiser | | | 95 250 | 50 000 |
| Drift/vedlikehold fyranlegg | | | 3 310 | 40 000 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | | | 108 772 | 40 000 |
| Kostander dugnad | | | 1 707 | 2 000 |
| Egenandel forsikring | | | | 10 000 |
| | | | | |
| Forsikringer | 95 000 | 94 007 | 108 000 | |
| Kommunale avgifter | 272 000 | 272 966 | 320 296 | (80.074 x 4) |
| TV Bredbånd | 24 000 | 23 760 | 24 000 | |
| Strøm | 180 000 | 179 907 | 180 000 | |
| | | | | |
| Andre driftskostnader | 160 000 | | 178 900 | |
| Driftsmateriale | | | | 8 000 |
| Renhold | | | | 35 000 |
| Snørydding | | | | 35 000 |
| Gressklipping | | | | 94 000 |
| Andre fremmede tenester | | | | 400 |
| Gaver | | | | 1 500 |
| Kontingenter | | | | 2 000 |
| Bankgebyrer | | | | 3 000 |
| | | | | |
| Sum driftskostnader | <u>1 190 255</u> | <u>1 204 365</u> | <u>1 282 438</u> | |
| Driftsresultat | 125 245 | 95 385 | 127 562 | |
| Finansinntekt | 5 000 | 25 252 | 20 000 | |
| Finanskostnader | -78 000 | -85 358 | -80 000 | |
| Årets resultat | <u>52 245</u> | <u>35 279</u> | <u>67 562</u> | |



**Valgkomiteens innstilling til nytt styre for
perioden fra årsmøtet 2024 til årsmøtet 2025**

Valgkomiteen består av Bente Torsæter og Bibba Rustad.

Styreleder Arnfinn Sørensen og styremedlem Jan Anders Hovdan er på valg.

På forespørsel fra valgkomiteen har Arnfinn Sørensen sagt seg villig til å være styreleder i ytterligere 2 år og Jan Anders Hovdan har sagt seg villig til å være styremedlem for 2 nye år.

På styremøtet 14. februar gjorde styret følgende vedtak som de ønsker at valgkomiteen tar hensyn til i sin innstilling til årsmøtet som avholdes 14. mai 2024:

«Styret i Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5-7 ønsker å utvide styret med ett varamedlem. Bakgrunnen er at styret har ønske om øket kapasitet, bedre kontinuitet og at styret styrkes med en person med erfaring fra fast eiendom.»

Valgkomiteen har forespurt Ragnar Torsæter, som har sagt seg villig til å være med i styret som nytt varamedlem.

Nedenfor følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i sameiet Dovresvingen 5-7 for neste periode:

Styreleder:

Arnfinn Sørensen Velges for 2 nye år frem til 2026

Styremedlemmer:

Jan Anders Hovdan Velges for 2 nye år frem til 2026

Maj Britt Egeberg Ikke på valg. Valgt frem til 2025

Varamedlemmer:

Bente Fadum Jansen Ikke på valg. Valgt frem til 2025

Ragnar Torsæter (nytt varamedlem) Velges for 2 år frem til 2026

Valgkomiteen:

Bente Torsæter Ikke på valg. Valgt frem til 2025

Bibba Rustad Ikke på valg. Valgt frem til 2025

Oslo, 5. mars 2024

Bente Torsæter
(sign)

Bibba Rustad
(sign)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Perimeo Dokumentnrøkke: ENAZH-GXOWW-223L4-CA2U4-KDKC-NQLHX



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pernéo Dokumentnøkkel: ENAZH-6X0WVW-223L4-CA2U4-KKDKC-NQLHX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-07 14:01:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ENAZH-6XOWW-223L-CA2U4-KKDKC-NQLHX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>