



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 664 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DOVREKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### 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, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 327 809	3 637 829
Annen driftsinntekt	2	62 805	35 850
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 390 614</b>	<b>3 673 679</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	123 228	55 453
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 880 660	1 893 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 003 888</b>	<b>1 948 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 386 726</b>	<b>1 725 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 591	1 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		2 208 153	1 552 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 169 562</b>	<b>-1 551 058</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 164</b>	<b>173 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>217 164</b>	<b>173 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	217 164	173 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 164</b>	<b>173 961</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	201 750 000	201 750 000
Sum varige driftsmidler		201 750 000	201 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		201 750 000	201 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		103 539	760 265
Andre fordringer		336 235	161 918
Sum fordringer		439 774	922 184
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 945	2 240 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 945	2 240 105
Sum omløpsmidler		1 277 719	3 162 288
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>203 027 719</b>	<b>204 912 288</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	541 240	324 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>541 240</b>	<b>324 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>721 240</b>	<b>504 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	66 719 666	97 394 635
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	135 029 969	104 355 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>201 749 635</b>	<b>201 749 635</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		283 859	319 384
Annen kortsiktig gjeld		272 985	2 339 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>556 843</b>	<b>2 658 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 306 478</b>	<b>204 408 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>203 027 719</b>	<b>204 912 288</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547447

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 664 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DOVREKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

#### 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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 923 664 688  
DOVREKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 327 809	3 637 829
Annen driftsinntekt	2	62 805	35 850
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 390 614</b>	<b>3 673 679</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	123 228	55 453
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 880 660	1 893 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 003 888</b>	<b>1 948 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 386 726</b>	<b>1 725 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 591	1 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		2 208 153	1 552 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 169 562</b>	<b>-1 551 058</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 164</b>	<b>173 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>217 164</b>	<b>173 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	217 164	173 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 164</b>	<b>173 961</b>



Organisasjonsnr: 923 664 688  
DOVREKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	201 750 000	201 750 000
Sum varige driftsmidler		201 750 000	201 750 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		201 750 000	201 750 000
--------------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		103 539	760 265
Andre fordringer		336 235	161 918
Sum fordringer		439 774	922 184

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 945	2 240 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 945	2 240 105

<b>Sum omløpsmidler</b>		1 277 719	3 162 288
-------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		203 027 719	204 912 288
----------------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11	541 240	324 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>541 240</b>	<b>324 076</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>721 240</b>	<b>504 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	66 719 666	97 394 635
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	135 029 969	104 355 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>201 749 635</b>	<b>201 749 635</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		283 859	319 384
Annen kortsiktig gjeld		272 985	2 339 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>556 843</b>	<b>2 658 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 306 478</b>	<b>204 408 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>203 027 719</b>	<b>204 912 288</b>



Organisasjonsnr: 923 664 688  
DOVREKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15228.00	6853.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	108000.00	48600.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	123228.00	55453.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### 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 TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Dovrekvartalet Borettslag avholdes i Storstua kl. 18:00 den 22.05.2023.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm

I styret for Dovrekvartalet Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.05.2023.

### 1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### 2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

### 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til reduksjon udekket tap

### 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar 135.000 kr. 25% Økning fra 2022 (108.000 kr).

Forslag fra Thomas Halvorssen: Dette for å motivere til større innsats fra sittende tillitsvalgte og for rekrutteringstiltak for å få nye tillitsvalgte inn i styret. Flere beboere må få anledning til å bidra

### 5. INNKOMNE FORSLAG

#### Forslag fra E&G Bygg AS om endring i borettslagets vedtekter:

#### Sak 1: Utleie av leiligheter i borettslaget

Punkt 4-3 Bruksoverlating i vedtektene

Vedtektene angir at en juridisk person kan overlate bruken til andre etter samtykke fra styret. Når dette er bestemt i vedtektene vil dette gjelde foran samme bestemmelse i borettslagsloven. Vi påpeker imidlertid at vedtektene inneholder samme rettslige løsning som borettslagsloven og bestemmelsen er derfor unødvendig.

Videre fremgår det av vedtektene at «*godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det*», samt at «*godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier*».

Styret kan dermed ikke på prinsipielt grunnlag nekte utleie. Dette må i så fall være begrunnet med forhold knyttet til selve brukeren eller dersom brukeren ikke kan bli andelseier.

Vedtektene angir at ingen under 55 år kan være andelseier i borettslaget. Dette gir ikke en direkte avslagsgrunn ved valg av leietaker under de nevnte aldersbegrensningene, men kan få innvirkning på styrets vurdering og gyldig avslagsgrunn. Ved mindre avvik har aldersbegrensningen i hvem som kan være andelseier mindre vekt.

**Forslag:** E&G BYGG AS foreslår følgende endringer av vedtektene:

- 1) Vedtektens bestemmelse om at en juridisk person kan overlate bruken til andre etter samtykke fra styret, strykes. Erstattes av borettslagslovens bestemmelse rundt samme forhold.
- 2) Vedtektens bestemmelse om at «*styret skal godkjenne leietaker*», opprettholdes.



- 3) Setningen «godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det», korrigeres til «Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Aldersbegrensning er ingen saklig grunn».
- 4) Setningen «godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier», strykes.

Vedtektsendringen betyr i klar tekst at utleie tillates i hht borettslagslovens bestemmelser, leietaker skal godkjennes av styret som må ha saklig grunn til å nekte leieforholdet og at alder ikke er en saklig grunn for å nekte utleie.

### **Sak 2: Aldersbegrensning på andelseiere i borettslaget**

Punkt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4)

Vedtektene angir at ingen under 55 år kan være andelseier i borettslaget. Dette er i seg selv en klar markedsbegrensning da man ved salg av bolig utelukker en stor del av markedet og dermed også sannsynligvis får færre interessenter og en lavere pris på leiligheten enn dersom vedtektene ikke hadde aldersbegrensning. For borettslaget bomiljø vil det sannsynligvis ikke være negativt om beboerne hadde en større aldersspredning enn det som er tilfellet i dag.

**Forslag:** E&G BYGG AS foreslår følgende endringer av vedtektene:

- 1) Vedtektens bestemmelse om at «ingen under 55 år kan være andelseier i borettslaget», strykes.
- 2) Subsidiært ønskes bestemmelsen tilpasset Dovrekvartalet 2 borettslags vedtekter angående aldersbegrensning (p.t. 35 år)

### **Sak 3: Borettslagets tilknytning til DES Lillestrøm.**

Vedtektene har ingen egne bestemmelser om at borettslaget skal være tilknyttet DES Lillestrøm.

Imidlertid fremgår det i §3 at andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett, foran øvrige medlemmer i DES Lillestrøm og at medlemmene i DES Lillestrøm har forkjøpsrett til andelen etter ansenitet dersom andelseiere ikke benytter sin fortrinnsrett. I tillegg er det i samme bestemmelse omtalt at Kjøper har pliktig medlemskap i DES Lillestrøm så lenge man er andelseier i borettslaget.

I bestemmelsen § 11-1 fremgår det at Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. DES Lillestrøm skal endelig godkjenne endring av vedtektene

Slik E&G BYGG vurderer vedtektene er det opp til Dovrekvartalet borettslag selv å bestemme sin tilknytning til DES Lillestrøm. E&G BYGG kan ikke se at andelshaverne har noen fordeler ved å være knyttet opp til DES Lillestrøm, men at borettslaget isteden bør være frittstående. Vi ønsker derfor at tilknytningen opphører. Hvordan dette gjøres i praksis ber vi om at styret redegjør for i sin innstilling til generalforsamlingen.

**Forslag:** 1) E&G BYGG ber at Dovrekvartalet borettslags tilknytningen til DES Lillestrøm opphører og at forslaget tas opp til avstemming i generalforsamlingen.



## **Forslag fra Thomas Halvorsen**

### **Sak 1) Vedtekter for Dovrekvartalet Borettslag - behov for å ferdigstille alle opplysninger, samt en ny oppdatering med både rettelser & tillegg bl a slik:**

pkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (ref Lov om borettslag § 5-17, pkt 4.) -

**Forslag:** Styret utarbeider innen 1.aug.2023, en alt omfattende detaljert rullerende årlig vedlikeholdsplan.

**Begrunnelse:** Det mangler en forpliktende detaljert spesifisert rullerende årlig vedlikeholdsplan med tilhørende budsjett for borettslaget.

Denne planen vil omfatte både:

- i) innvendig - alle dører og flater (gulv, vegger og tak) nødvendig renhold og reparasjoner i alle arealer som fellesrom/-områder, bod-/oppbevaringsområder, heiser, trapperom, samt storstuen, gjesterom og takterrasser, inkludert alle tekniske/elektriske innretninger som belysning, dørpumper, ol og
- ii) utvendige - alle bygningens dører og flater (gulv, vegger og tak) nødvendig renhold og reparasjoner i alle arealer som omfatter belysning, beplantning, sitte-områder/benker, søppeldunker, vann & avløp, utvendig vask av bygninger (D1 og D2), adkomst-/gangveier

==>> Vedlikeholdsplanen skal inneholde krav til hvordan det innvendig og utvendig skal se ut til enhver tid, som kan da benyttes når det skal innhentes tilbud fra 3. partsleverandører, det være seg tjenester som renhold, maling, vaktmester ol.

Pkt 8-2 Styrets oppgaver -

Underpkt (3) Protokoll over styresakene -

**Forslag:** Disse styreprotokollene skal gjøres tilgjengelig for alle andelseiere ved at det opprettes et elektronisk arkiv (feks Dropbox eller lignende) som er tilgangsstyrt og kun tilgjengelig for alle andelseiere 24-7.

**Forslag:** Nytt underpkt (5) - Styret skal rutinemessig holde andelseiere fullt informert om alle styresaker og fremdriften i den enkelte sak - gjerne med et månedlig nyhetsbrev.

**Begrunnelse for begge tilføyelser:** Andelseiere mangler og etterlyser til enhver tid informasjon om fremdrift av saker og hvilke vurderinger som styret gjør og grunnlaget for beslutningene.



**Sak 2) Forslag: Styret skal med god juridisk bistand vurdere å gå til sak på vegne av alle andelseiere overfor:**

(i) Privatmegleren - for villedende/misvisende markedsføring

Begrunnelse: Dovrekvartalet - hele dette prosjektet/produktet ble presentert som noe unikt, flott, fint og eksklusivt med gjennomgående høy standard, osv. Dette er ikke realiteten.

(ii) Eiendomsgruppen for ikke å ha levert produktet som Privatmegleren markedsførte.

Begrunnelse: Det er fremdeles å bemerke at nøyaktigheten og kvaliteten på hele entreprisen - Dovrekvartalet prosjektet og etterarbeidet har fremdeles betydelige mangler, i likhet til manglende ydmykhet og beklagelse fra alle involverte parter: Privatmegleren, Eiendomsgruppen og Hent.

Igjen og igjen opplever vi at det er vi - andelseiere som sees på som problemet, ikke omvendt og slik skal det ikke være med den kjøpesummen vi har innbetalt og spesielt ikke 2-3+ år etter overtagelse.

Hva koster ikke dette oss andelseiere i tap av penger, arbeidstid og konstant stress ved å måtte følge med på absolutt alt, hele tiden.

Dette tar aldri slutt fordi det er så mye feil og mangler som fremdeles dukker stadig opp grunnet dårlig planlegging, valgte løsninger/materialer, utførelse og kontroll underveis av alt arbeid fra Hent og E&G Bygg.

## **Forslag fra John Arild Hole**

Forslag til vedtektsendring i vedtektenes punkt 1. Innledende bestemmelser

Fra:

1-1 Formål

Dovrekvartalet borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og tilhørende hjemmekontorer, samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Til:

1-1 Formål

Dovrekvartalet borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom i Landstads gate 49 og 51 (boret) med tilhørende hjemmekontorer og i Eierseksjonssameiet Landstads gate 53,55 og 57 seksjon 6, 8 (utleieleiligheter) og seksjon 13 (18 boenheter). Dovrekvartalet Borettslag skal også kunne drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fra:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget består av to samleseksjoner bolig i [Navn på sameiet] og [Navn på sameiet], samlet betegnet som «Sameiene», som ligger på henholdsvis gnr. 81 bnr. [X] og gnr. bnr. [X] [X].

Sameienes respektive vedtekter regulerer rettigheter og plikter for byggene og eiendommene for øvrig, samt kostnadsfordeling og bruk av fellesareal. Sameienes vedtekter er vedlagt som Vedlegg 1 og Vedlegg 2.



Til:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. (2) Borettslaget består av to samleseksjoner bolig i Landstads gate 51 og Landstads gate 53, samlet betegnet som Borettslaget, som ligger på henholdsvis gnr. 81 bnr. 2705 og gnr. 81 bnr. 2706. Borettslagets vedtekter regulerer rettigheter og plikter for boligene og eiendommen Landstads gate 49 og 51, for Landstads gate 53 gjelder borettslagets vedtekter for boligseksjon 13, samt kostnadsfordeling og bruk av fellesareal. For Landstads gate 53, 55 og 57 har Eierseksjonssameiet ansvaret for å innrive felleskostnader og ansvaret for avtaler som gjelder fellesareal og eiendommen ellers. Borettslagets og Eierseksjonssameiet vedtekter er vedlagt som Vedlegg 1 og Vedlegg 2.

Og legge til nytt underpunkt

1-3 Årsmøter i Eierseksjonssameiet Landstads gate 53,55 og 57

Årsmøter i Eierseksjonssameiet Landstads gate 53,55 og 57 stiller Dovrekvartalet Borettslag med 3 årsmøtedelegater og disse kan styret i Dovrekvartalet Borettslag fremlegge hvem som kan møte på vegne av beboere i Landstads gate 53, men fortrinnsvis av andelseiere som ikke har kjøpt næringsseksjon.

**Forslag til vedtak:** Vedtektsendringene godkjennes

## **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

### **Valgkomitéens enstemmig innstilling til nytt styre og valgkomité til GF 2023 ser slik ut:**

Styret med varamedlemmer for 2 år:

Styreleder, John Arild Hole, Landstads gate 53

Styremedlem, Hanne Sand, Landstads gate 53

Styremedlem, Barbro Sandberg, Landstads gate 51

Styremedlem, Kay Sørensen, Landstads gate 51

Styremedlem, Ann-Harriet Olsen, Landstads gate 53

Varamedlem, Astri-Marie Bakk, Landstads gate 51

Varamedlem, Erna Ø. Sollie, Landstads gate 53

Varamedlem, Thomas Halvorssen, Landstads gate 51

Valgkomité for 1 år:

Marit Gjendem, Landstads gate 53

Grethe Østvik, Landstads gate 53

Thomas Halvorssen, Landstads gate 51

Ressurspersoner til disposisjon for styret ved behov:

Børre Christian Børresen, Landstads gate 53

Magne Grønli, Landstads gate 53



**Begrunnelse:**

Valgkomiteen har i år opplevd stor pågang av både eksisterende og nye andelseiere som ønsker å bidra inn i styret for neste periode - det er vi veldig glad for. Alle oppførte andelseiere har bekreftet at de ønsker et tillitsverv.

Det har vært en målsetting blant annet å fordele belastningen med det å sitte i styret på flere andelseiere og få inn nye krefter, men samtidig bibeholde kompetansen og erfaringer fra det forhenværende styret.

Derfor har vi tillatt oss å oppføre styremedlemmer som har gitt uttrykk for at de ønsker fortsatt å bidra, men nå i en annen kapasitet, som ressurspersoner til det nye styret.

Vi har stor tro på at det nye styret og dens sammensettingen vil bringe oss trygt videre på denne reisen i Dovrekvartalet borettslag.

På vegne av Valgkomiteen.

Thomas Halvorsen  
D2-204  
Mob 488 95 683

Marit Gjendem  
D1-503  
Mob 981 18 331

Grethe Østvik  
D1- 203  
Mob 9587 1831



## DOVREKVARTALET Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Børre Chr. Børresen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Magne Grønli	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Ulla K. Lidèn	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Svein A. Lund	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Ann Harriet Olsen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Bjørn I. Gjendem	(valgt for 1 år i 2022)
: Kay Sørensen	(valgt for 1 år i 2022)
: Leif Nordal	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

: Marit Gjendem
: Grethe Østvik
: Thomas Halvorssen

### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Dovrekvartalet Borettslag ble stiftet 27.09.2019 og har organisasjonsnummer 923 664 688.

Borettslaget består av 36 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 27 næringsseksjoner.

Eiendommene har gnr 81, bnr 2705 og bnr 2706, i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- Styret har godkjent tre nye andelseiere i 2022.
- Budsjettering



- Oppfølging av regnskapet
- Regulering av felleskostnader
- Befaringsrunder med rørlegger og vaktmester
- Vannskade/forsikringskade i leilighet i 1, 2 og 3 etg
- IN-ordningen endelig etablert

Av andre større saker kan nevnes:

- Styret har gjennom året måtte følge opp flere saker mot utbygger. Dette gjelder både mangler og dårlig kvalitet på arbeider. Flere saker vil følge med over i 2023.
- Fellesmøte med NRBR vedr generell brannsikring i borettslaget. Med fokus på lagring i korridorer samt møblering av fellesarealer.
- Nye naboer i næringslokalet i 1 etg. D1. «Nordvik og Partner» Eiendomsmegler.
- Etablering av Eierseksjonssameiet Landstads gate 53,55 og 57.
- Dovrekvartalet P-hus og Dovrekvartalet Vel er etablert
- Utnevnt egen HMS-ansvarlig – Kay Sørensen
- Styreledere i D1-D5 samt Eierseksjonssameiet har hatt jevnlig møter om kostnader som er påløpt fra E&G Bygg. Dette ble ikke løst i 2022 og følges videre inn i 2023.
- Overføring av serviceavtaler til Eierseksjonssameiet startet i Q4.
- Leilighetsmålere for vann og fjernvarme ble installert i nov/des.
  - App for oppfølging av forbruk var ikke ferdig og ble lovet i 2023.

Eiere og beboere

- Utført vårdugnad på takterrasse. Vask av terrassen samt stell av blomster.
- Månedlig torsdagskaffe i Storstua. Ansvarlig på omgang D1/D2.
- Beboermøter: 2 stk
- Stadig forespørsler fra E&G Bygg på at vi skal godkjenne for leie/salg til beboere under 55 år.
- Styret er i forhandlinger med E&G Bygg som kan medføre økonomisk utlegg for borettslaget. Saken gjelder påløpte driftskostnader i perioden 2021-2022.

Godkjent av styret, den 06.05.2023.



**Dovrekvartalet Borettslag**

## Årsoppgjør 2022

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Dovrekvartalet Borettslag org.nr. 923664688





## Balanse 31.12.2022

Dovrekvartalet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	150 727 300	150 727 300
Tomt	9, 14	51 022 700	51 022 700
Sum varige driftsmidler		201 750 000	201 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>201 750 000</b>	<b>201 750 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		35 909	97 711
Kundefordringer		103 539	760 265
Andre fordringer		300 325	64 208
Sum fordringer		439 774	922 184
Bankinnskudd, kasse o.l.		837 945	2 240 105
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 277 719</b>	<b>3 162 288</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>203 027 719</b>	<b>204 912 288</b>

Balanserapport 2022 for Dovrekvartalet Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Dovrekvartalet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	180 000	180 000
Annen egenkapital	11	541 240	324 076
<b>Sum egenkapital</b>		<b>721 240</b>	<b>504 076</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	66 719 666	97 394 635
IN-Gjeld	12	30 674 969	0
Borettsinnskudd	13	104 355 000	104 355 000
Sum langsiktig gjeld		201 749 635	201 749 635
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		283 859	319 384
Annen kortsiktig gjeld		272 985	2 339 193
Sum kortsiktig gjeld		556 843	2 658 577
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 306 478</b>	<b>204 408 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>203 027 719</b>	<b>204 912 288</b>

Dovrekvartalet Borettslag

Børre Christian Børresen  
Styrets leder

Magne Grønli  
Styremedlem

Ulla Kristina Lidén  
Styremedlem

Svein Arild Lund  
Styremedlem

Ann Harriet Olsen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Dovrekvartalet Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	55 200	86 400	58 800
Generelle felleskostnader	1 838 814	1 880 424	1 795 000	1 795 000
Kabel-TV/Bredbånd	193 968	153 816	194 400	193 968
Renter IN	2 208 040	1 548 389	1 550 000	3 305 000
Tilbygg	86 987	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 327 809</b>	<b>3 637 829</b>	<b>3 625 800</b>	<b>5 352 768</b>

\*Tilbygg er næringsseksjonene, ofte omtalt hjemmekontor.

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	62 805	35 850	0	130 640
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>62 805</b>	<b>35 850</b>	<b>0</b>	<b>130 640</b>

Av andre inntekter gjelder kr 42.985 inntekt for utleie av gjesteleilighetene, og kr 19.820 gjelder for utleie av storstua.



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	108 000	48 600	75 000	108 000
Arbeidsgiveravgift	15 228	6 853	6 000	15 228
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>123 228</b>	<b>55 453</b>	<b>81 000</b>	<b>123 228</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har i tillegg fått dekket styremiddag kr 5.200.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	65 000	0
Forretningsførsel	65 688	63 840	0	68 670
Juridisk rådgivning	0	3 375	0	0
Revisjon	6 250	6 938	7 000	7 000
Tilleggstjenester	38 594	0	30 000	20 000
Vedlikeholdsplan	23 250	20 000	20 000	25 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>133 782</b>	<b>94 153</b>	<b>122 000</b>	<b>120 670</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	399	74 565	20 000	35 000
Brannsikring	14 054	12 238	50 000	25 000
Bygninger	6 484	0	0	10 000
Dugnad	372	0	0	0
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	12 188	0	0	30 000
Heis	62 937	58 156	40 000	60 000
Lokaler	23 131	0	0	0
Utvendig anlegg	1 921	0	40 000	20 000
Vaskeri	2 799	0	0	15 000
Ventilasjon	79 600	91 750	80 000	100 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>203 885</b>	<b>236 709</b>	<b>240 000</b>	<b>305 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	77 336	0	0	160 000
Kommunale avgifter	195 940	557 226	410 000	220 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>273 276</b>	<b>557 226</b>	<b>410 000</b>	<b>380 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	0	1 869	0	0
Drift og vedlikehold	195 000	0	0	0
Renhold	86 482	63 799	100 000	80 000
Sameie/velforening	0	0	170 400	170 400
Søppeltømming / container	0	100	0	0
Vaktmester	169 374	94 056	55 000	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>450 856</b>	<b>159 823</b>	<b>325 400</b>	<b>300 400</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inventar	4 801	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	8 400	0	0	10 000
Verktøy og redskaper	1 728	5 746	0	2 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>14 929</b>	<b>5 746</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>
Generalforsamling	120	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	5 200	0	5 000	5 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Lisenser/software	4 067	15 187	0	7 000
Rekvisita	612	1 079	5 000	3 000
Velferd	95	5 394	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>10 093</b>	<b>21 660</b>	<b>20 000</b>	<b>25 000</b>
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 535	2 728	3 000	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 536</b>	<b>2 728</b>	<b>3 000</b>	<b>2 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>27 558</b>	<b>30 134</b>	<b>23 000</b>	<b>39 400</b>

## Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	150 727 300	51 022 700
Anskaffelseskost pr.31.12	150 727 300	51 022 700
Bokført verdi pr.31.12	150 727 300	51 022 700
Anskaffelsesår	2020	2020

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 180.000 fordelt på 36 à kr. 5.000.



## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	324 076	150 115
Tilført til/fra EK fra årets resultat	217 164	173 961
Sum opptjent egenkapital 31.12	541 240	324 076

## Note 12 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16363123965</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2021
Opprinnelig lånebeløp:	97 395 000
Lånesaldo 01.01:	97 394 635
Avdrag i perioden:	30 674 969
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>66 719 666</b>
Saldo 5 år frem i tid:	66 719 666
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	30 674 969
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>30 674 969</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>97 394 635</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

## Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



### Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	201 749 635	201 749 635
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	201 750 000	201 750 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	204 355 000	450 355 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

### Note 15 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>503 711</b>	<b>330 115</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	217 164	173 961
Opptak langsiktige lån	0	97 395 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-365
Endringer i andre langsiktige poster	0	-97 395 000
B. Årets endring i disponible midler	217 164	173 596
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>720 875</b>	<b>503 711</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 277 719	3 162 288
- Kortsiktig gjeld	556 843	2 658 577
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>720 875</b>	<b>503 711</b>



## 5163 2022 Årsoppgjørspakke.pdf


Navn Dato  
**Grønli, Magne** 2023-04-03

Identifikasjon

 bankID Grønli, Magne  
FR MOBIL


Navn Dato  
**Børresen, Børre Christian** 2023-05-03

Identifikasjon

 bankID Børresen, Børre Christian

Navn Dato  
**Lidén, Ulla Kristina Haugen** 2023-04-10

Identifikasjon

 bankID Lidén, Ulla Kristina Haugen  
FR MOBIL


Navn Dato  
**Lund, Svein Arild** 2023-05-04

Identifikasjon

 bankID Lund, Svein Arild

Navn Dato  
**OLSEN, ANN HARRIET** 2023-04-03

Identifikasjon

 bankID OLSEN, ANN HARRIET



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Dovrekvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dovrekvartalet Borettslag som viser et overskudd på NOK 217 164. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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 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 borettslagets 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 4. mai 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT