



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 664 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DOVREKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 922 190	4 327 809
Annen driftsinntekt	2	67 673	62 805
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 989 863</b>	<b>4 390 614</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	123 228	123 228
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 126 669	1 880 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 249 897</b>	<b>2 003 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 739 966</b>	<b>2 386 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 244	38 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		2 789 530	2 208 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 769 286</b>	<b>-2 169 562</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-29 320	217 164
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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	10	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		362 723	103 539
Andre fordringer		42 244	336 235
Sum fordringer		404 967	439 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 271	837 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 271	837 945
Sum omløpsmidler		1 096 238	1 277 719
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 846 238</b>	<b>203 027 719</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	511 921	541 240
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>511 921</b>	<b>541 240</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>691 921</b>	<b>721 240</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	13, 14	53 000 107	66 719 666
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	148 749 528	135 029 969
<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		314 789	283 859
Annen kortsiktig gjeld	17	89 893	272 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>404 682</b>	<b>556 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 154 317</b>	<b>202 306 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 846 238</b>	<b>203 027 719</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491285

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Daniel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### 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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 923 664 688  
DOVREKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 922 190	4 327 809
Annen driftsinntekt	2	67 673	62 805
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 989 863</b>	<b>4 390 614</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	123 228	123 228
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 126 669	1 880 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 249 897</b>	<b>2 003 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 739 966</b>	<b>2 386 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 244	38 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		2 789 530	2 208 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 769 286</b>	<b>-2 169 562</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-29 320	217 164
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>



Organisasjonsnr: 923 664 688  
DOVREKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

#### Varige driftsmidler

##### Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 10 201 750 000 201 750 000

Sum varige driftsmidler 201 750 000 201 750 000

#### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 201 750 000 201 750 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

#### Fordringer

Kundefordringer 362 723 103 539

Andre fordringer 42 244 336 235

Sum fordringer 404 967 439 774

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 691 271 837 945

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 691 271 837 945

Sum omløpsmidler 1 096 238 1 277 719

**SUM EIENDELER 202 846 238 203 027 719**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 11 180 000 180 000

Sum innskutt egenkapital 0 0

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12	511 921	541 240
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>511 921</b>	<b>541 240</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>691 921</b>	<b>721 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	53 000 107	66 719 666
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	148 749 528	135 029 969
<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		314 789	283 859
Annen kortsiktig gjeld	17	89 893	272 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>404 682</b>	<b>556 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 154 317</b>	<b>202 306 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 846 238</b>	<b>203 027 719</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	15228.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	108000.00	108000.00



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

**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 ordinær generalforsamling 28.05.2024 for 5163 Dovrekvartalet Borettslag.**

Møtested: Storstua D2

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innkomne forslag
- Sak 6: Personvalg



## Sak 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

### Alternativ 1

Daniel Hertzberg Steen fra Bori velges til møteleder. Følgende beboere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsberetning er godkjent 10.4.24

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 989 863 (mot budsjett 5 483 408)

Utgifter: 5 509 252 (mot budsjett 6 715 242)

Resultat: -29 320 (mot budsjett 125 242)

Resultatet ble minus grunnet kostnadene for 2021 og 2022 ble betalt i 2023 med kr. 561 949,- . Ble kun avsatt kr. 198 000,- i regnskapet for 2022.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet trekkes fra opptjent egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Styret har besluttet å ikke utbetale styrehonorar i 2024.

### Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0

## Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag



## Alternativ 1

### Sak 6: Personvalg

Nåværende styret er valgt for 2 år.

Forslag om å velge inn et styremedlem for 2 år.

Varamedlemmer er på valg og valgkomiteen legger frem aktuelle kandidater.

Kandidater til **Styremedlem 2 år**:

Kandidater til **Varamedlem 1 år**:

#### VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Styreleder

John Arild Hole (på valg i 2025) D1

2. Styremedlemmer (på valg i 2025)

Hanne Sand D1

Barbro Sandberg D2

Kay Sørensen D2

Erna Østby Solli D1

3. Varamedlemmer

(Erstatter Astri Marie Bakk og Thomas Halvorsen)

Stein Sandvold D2 (NY)

Åse-Liv Bergersen D2 (NY)

4. Valgkomité (alle er på valg i år).

Børre Børresen D1

Grethe Almasi Østvik D1

Marit Gjendem D1

(Grethe og Marit ønsker ikke gjenvalg)

Lillestrøm, 10.mai 2024

I valgkomiteen for Dovrekvartalet Borettslag

Børre Børresen

Grethe Almasi Østvik

Marit Gjendem



## Dovrekvartalet Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

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 John Arild Hole	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder Hanne Sand	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Barbro Sandberg	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Erna Østby Solli	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Kay Sørensen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Astri Marie Bakk	(valgt for 1 år i 2023)
Thomas Halvorsen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Marit Gjendem
Grethe Østvik
Børre Chr. Børresen

### SELSKAPSFORMLASJON

Dovrekvartalet Borettslag ble stiftet 27.9.2019 og har organisasjonsnummer 923664688

Borettslaget består av 36 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 12 næringsseksjoner i D2.

Eiendommen har gnr 81 bnr 2705 og 2706 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget har eierbrøk etter areal sammen med D3,D4 og D5 av seksjon 1 p-plasser, seksjon 12 tekniske rom og seksjon 26 boder i Sameiet Dovrekvartalet P-hus. Velforeningen Strøktorget Syd har ansvaret for drift og vedlikehold av uteområdene og borettslaget betaler sin andel av kostnadene.

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 8 styre møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere og utleie av 2 leiligheter i D2*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader og avregning av fjernvarme og vann etter forbruk*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold inkludert 3 dugnader*
- *Forsikringsskader vannlekkasje i D1 og knust vindu i D2*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Nye elektroniske dørlåser*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Filterbytte i leiligheter og næringslokaler*
- *Ny vaktmesteravtale fra 1.5.2024 med Toma AS*
- *Etablering av nytt styre i Sameiet Dovrekvartalet P-hus og Velforeningen Strøktorget Syd*
- *APP for beboere for avlesning av forbruk fjernvarme og vann*

Velferdstiltak for beboere'

- *Beboermøte*
- *Informasjon fra styret med nyhetsbrev*
- *Utlånsgruppa og budsjett for Storstua og Gjesteleilighetene*
- *Kaffemøter for beboere i Storstua*
- *Julebord*
- *Hus komite i D1 og D2 som får ansvaret for fellesarealene og takterrassene med beplantning.*

Nytt i 2023/24

- *Uteområdene er ferdigstilt og lekkasjer i P-huset skal være tettet*
- *Bom for å unngå kjøring i Strøktorget*
- *EVO treningssenter åpnet november 2023*
- *Coop Ekstra åpnet oktober 2023*
- *Benchmark Reklamebyrå AS flytter inn i næringslokale i D3*

Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Alle utestående krav for 2021, 2022 og 2023 er betalt til utbygger E&G Bygg AS i 2023.

Godkjent av styret 10.4.2024



**Dovrekvartalet Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

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



Dovrekvartalet Borettslag org.nr. 923664688

**Resultatregnskap 2023**Dovrekvartalet Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 922 190	4 327 809	5 352 768	5 269 436
Annen driftsinntekt	2	67 673	62 808	130 640	436 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 989 863</b>	<b>4 390 614</b>	<b>5 483 408</b>	<b>5 705 436</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	123 228	123 228	123 228	0
Konsulent tjenester	4	108 996	133 782	120 670	103 500
Kontingenter		11 400	10 500	10 500	12 000
Rep og vedlikehold	5	198 549	203 885	308 000	236 500
Forsikringer		68 196	101 881	110 000	90 000
Kommunale avgifter og eiendomskatt	6	93 008	273 276	380 000	309 000
Energi og fyring	7	188 913	478 474	480 000	554 000
Kabel-TV og telefoni		179 767	200 448	193 988	176 000
Driftskostnader	8	107 817	288 858	130 000	77 500
Kostnader til fellessameier		887 761	0	170 400	658 536
Andre driftskostnader	9	617 263	222 059	39 400	318 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 249 897</b>	<b>2 003 888</b>	<b>2 093 168</b>	<b>2 531 536</b>
<b>Driftsresultat for finansposter</b>		<b>2 739 966</b>	<b>2 386 726</b>	<b>3 420 242</b>	<b>3 173 900</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		20 244	36 591	10 000	0
Finanskostnad		2 789 830	2 208 153	3 308 000	3 096 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-2 769 206</b>	<b>-2 169 562</b>	<b>-3 298 000</b>	<b>-3 096 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>	<b>125 242</b>	<b>77 900</b>
Overført til annen egenkapital	12	-29 320	217 164	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-29 320</b>	<b>217 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Dovrekvartalet Borettslag



**Balanse 31.12.2023**

Dovreokvartalet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Noto	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10,16	180 727 300	180 727 300
Tomt	10,16	51 022 700	51 022 700
Sum varige driftsmidler		201 750 000	201 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		201 750 000	201 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 532	35 909
Kundefordringer		362 723	103 539
Andre fordringer		2 712	300 328
Sum fordringer		404 967	439 774
Bankinnskudd, kasse o.l.		691 271	637 945
Sum omløpsmidler		1 096 238	1 277 719
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 846 238</b>	<b>203 027 719</b>

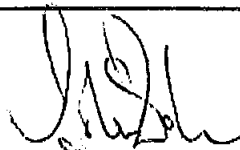
Balanserapport 2023 for Dovreokvartalet Borettslag

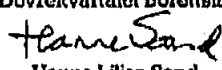


**Balanse 31.12.2023**

Dovrekvartalet Borettslag  
Allu beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	180 000	180 000
Annen egenkapital	12	511 921	541 240
<b>Sum egenkapital</b>		<b>691 921</b>	<b>721 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	53 000 107	66 719 666
IN-Gjeld	14, 16	44 994 828	30 674 969
Borettsinnskudd	16, 18	104 388 000	104 388 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>201 749 635</b>	<b>201 749 635</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandergjeld		314 789	283 859
Annen kortsiktig gjeld	17	89 893	272 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>404 682</b>	<b>656 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 154 317</b>	<b>202 306 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 846 238</b>	<b>203 027 719</b>

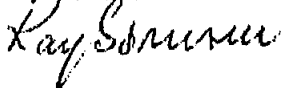
  
John Arild Hole  
Styrets leder

Dovrekvartalet Borettslag  
  
Hanne Lillian Sand  
Styremedlem

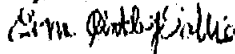
  
Barbro Aline Sandberg  
Styremedlem

Dato: 11.09.24

Kay Søren Sørensen  
Styremedlem



Erna Østby Sollie  
Styremedlem





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsøktikk 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. Avskrivningsrate 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.

Inntekstføring er foretatt ut i fra oppjøringsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er oppjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	1 795 008	1 838 814	1 795 000	1 968 436
Kabel TV/bredbånd	204 768	193 968	193 968	175 000
Garasje	68 800	0	68 800	0
Andel renter IN	2 787 709	2 194 648	3 308 000	3 096 000
Avregning andel renter IN	0	13 392	0	0
Hjemmekontor/hobbyrom	43 200	86 987	0	0
Gjesteleiligheter	22 608	0	0	30 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 922 190</b>	<b>4 327 809</b>	<b>5 352 768</b>	<b>5 269 436</b>

\*Regnskapsmessig ligger innkreving hjemmekontor/hobbyrom fra og med 01.01.24 i generelle felleskostnader.



## Note 2 Andre driftsinntøker

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forbruk fjernvarme, vann og avløp	0	0	0	400 000
Andre inntøker	10 318	44 800	130 640	11 000
Storstua	67 355	18 008	0	28 000
<b>Sum andre driftsinntøker</b>	<b>67 673</b>	<b>62 808</b>	<b>130 640</b>	<b>436 000</b>

\*Andre inntøker gjelder utleie av tak til VikenFiber for antenne.

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	108 000	108 000	108 000	0
Arbeidsgiveravgift	15 228	15 228	15 228	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>123 228</b>	<b>123 228</b>	<b>123 228</b>	<b>0</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022-2023. Styret har i tillegg fått styremiddag for totalt kr 5.740 jf. Note 8 Andre driftskostnader. Styret har besluttet å avstå fra styrehonorar for 2023. Derfor er budsjett i kr 0.

Borrettslaget har ingen ansatte. Borrettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 280	6 280	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	68 809	68 688	68 670	69 000
Andre forvaltningstjenester	38 465	38 894	20 000	18 000
Vedlikeholdsplan	0	0	0	0
HMS	1 473	23 280	28 000	12 500
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>108 996</b>	<b>133 782</b>	<b>120 670</b>	<b>103 500</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Nota 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	13 238	0	0	0
Vedlikehold bygg	4 634	6 484	10 000	10 000
Vedlikehold VVS	18 600	0	0	36 000
Vedlikehold elektro	0	12 188	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	1 021	20 000	0
Vedlikehold heis	25 113	62 937	60 000	21 000
Vedlikehold lokaler	0	23 131	0	0
Vedlikehold varmeanlegg	88 183	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	399	35 000	35 000
Vedlikehold vaskeri	0	2 799	18 000	0
Vedlikehold ventilasjon	4 170	78 600	100 000	73 600
Vedlikehold brannsikring	61 611	14 054	25 000	21 000
Dugnadskostnader	0	372	0	0
Egonandel forsikringskostnader	13 000	0	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>195 549</b>	<b>203 885</b>	<b>305 000</b>	<b>236 500</b>

## Nota 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	51 684	273 276	380 000	270 000
Eiendomsskatt	41 424	0	0	39 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>93 008</b>	<b>273 276</b>	<b>380 000</b>	<b>309 000</b>

## Nota 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	26 709	0	80 000	67 000
Fjernvarme	130 204	478 474	400 000	487 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>156 913</b>	<b>478 474</b>	<b>480 000</b>	<b>554 000</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	62 963	169 374	60 000	42 500
Renholdstjenester	37 695	66 482	60 000	36 000
Snobroyting/stroing/teing	7 159	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>107 817</b>	<b>255 856</b>	<b>130 000</b>	<b>77 500</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-lus	94 528	0	0	0
Driftskostnader grøndekus	81 997	0	0	60 000
Driftskostnader utleielokaler	18 216	0	0	20 000
Skadedyrbekjempelse	13 526	0	0	0
Soppeltømming/containere	1 170	0	0	0
Driftskostnader	388 949	195 000	0	60 000
Verktøy og redskaper	0	1 728	2 000	2 000
Inventar	0	4 801	0	0
Nøkler, låser og skilt	11 832	8 400	10 000	144 500
Kontorrekvisita	3 768	612	3 000	3 000
Lisenser/software	9 052	4 087	7 000	9 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	5 740	5 200	5 000	7 000
Generalforsamling/årsmøte	0	120	5 000	5 000
Velferdskostnader	8 094	96	0	0
Øredifferanser	-9	1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 535	2 400	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>617 263</b>	<b>222 558</b>	<b>39 400</b>	<b>318 500</b>



## Note 10 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	51 022 700	150 727 300
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	51 022 700	150 727 300
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Altk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	51 022 700	150 727 300
Anskaffelsesår	2020	2020

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borrettslagetes bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 180 000 fordelt på 36 å kr. 5 000.

## Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	541 240	324 076
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-29 320	217 164
Sum opptjent egenkapital 31.12	511 921	541 240

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borrettslagetes bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	53 000 107	66 719 666
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	53 000 107	66 719 666



**Note 14 Pantelån**

Kreditor	DNB
	<b>Boligkreditt AS</b>
Lånenummer	16363123965
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2021
Rentesats	5,340
Beregnet innfridd	30.06.2021
Opprinnelig lånebeløp	97 395 000
Lånesaldo 01.01	86 719 666
Avdrag i perioden	13 719 559
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>53 000 107</b>
Saldo 5 år frem i tid	53 000 107
Andelsaldo 01.01	30 674 989
Innbetalt IN i perioden	13 719 559
Nedskrevet andelsaldo i perioden	0
<b>Andelsaldo 31.12</b>	<b>44 394 528</b>
<b>Sum pantgjeld 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 innkravde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrerett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantestikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utstående beløp på angjeldende lån.

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

**Note 15 Borettsinnskudd**

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

**Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Ragnskap 2023	Ragnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	201 749 635	201 749 635
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	201 780 000	201 780 000

**Pant og sikkerhetsstillelse**

Tinglyst pant i henhold til pantattesten	204 385 000	204 385 000
--	-------------	-------------

Tinglyst pant i henhold til pantattest.



**Note 17 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskudd fra kunder	2 130	0
Gjeld til boligbyggelag/forretningssfører	8 233	0
Påløpt, ikke forfalte renter pr 31.12	23 262	13 490
Andre påløpte kostnader	59 268	259 495
Annen kortsiktig gjeld	0	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>89 893</b>	<b>272 985</b>

\*Andre påløpte kostnader gjelder kostnader som er kommet i 2024, men som gjelder 2023. Derfor er kostnaden periodisert til 2023.

**Note 18 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>720 875</b>	<b>503 711</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-29 320	217 164
Fradrag for avdrag langsiktig lån	13 719 559	97 395 000
Endringer i andre langsiktige poster	-13 719 559	-97 395 000
B. Årets endring i disponible midler	-29 319	217 164
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>691 556</b>	<b>720 875</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler		
- Kortsiktig gjeld	1 096 238	1 277 719
= Disponible midler 31.12	404 682	596 843
	691 556	720 875



Til generalforsamlingen i Dovrekvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dovrekvartalet Borettslag som viser et underskudd på NOK 29 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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, 24. april 2024  
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