



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 078  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Jan Wahlgren  
B A Løvolds veg 53  
9022 KROKELVDALEN

### 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: Jan Wahlgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### 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, 15.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 075 599	2 943 898
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 075 599</b>	<b>2 943 898</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	149 442	127 061
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	2 194 800	1 535 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 344 239</b>	<b>1 662 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 360</b>	<b>1 281 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>88 610</b>	<b>28 442</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>236 065</b>	<b>159 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 454</b>	<b>-130 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>583 905</b>	<b>1 150 402</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>731 357</b>	<b>1 281 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>583 905</b>	<b>1 150 402</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		583 905	1 150 402
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>583 905</b>	<b>1 150 402</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 23	12 512 380	8 858 440
Maskiner og anlegg	20,23	0	3 466 715
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 512 380</b>	<b>12 325 155</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 800 924</b>	<b>12 606 899</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	6 798
Andre fordringer		372 370	341 507
<b>Sum fordringer</b>		<b>372 370</b>	<b>348 305</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	3 127 584	3 179 170
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 839 039</b>	<b>2 897 426</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 211 409</b>	<b>3 245 731</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 012 333</b>	<b>15 852 630</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 780 148</b>	<b>5 629 746</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 367 654</b>	<b>6 783 748</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	4 858 454	5 429 513
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	3 150 000	3 150 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 008 454</b>	<b>8 579 513</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 008 454</b>	<b>8 579 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 823	273 158
Skyldige offentlige avgifter		0	2 635
Annen kortsiktig gjeld	23,24	177 403	213 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>636 226</b>	<b>489 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 644 680</b>	<b>9 068 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 012 333</b>	<b>15 852 630</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 465614

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 078  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Jan Wahlgren  
B A Løvolds veg 53  
9022 KROKELVDALEN

#### 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: Jan Wahlgren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### 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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 948 679 078  
DALBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 075 599	2 943 898
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 075 599</b>	<b>2 943 898</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	149 442	127 061
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 194 800	1 535 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 344 239</b>	<b>1 662 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 360</b>	<b>1 281 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>88 610</b>	<b>28 442</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>236 065</b>	<b>159 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 454</b>	<b>-130 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>583 905</b>	<b>1 150 402</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>731 357</b>	<b>1 281 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>583 905</b>	<b>1 150 402</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		583 905	1 150 402
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>583 905</b>	<b>1 150 402</b>



Organisasjonsnr: 948 679 078  
DALBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,23	12 512 380	8 858 440
Maskiner og anlegg	20,23	0	3 466 715
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 512 380</b>	<b>12 325 155</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 800 924</b>	<b>12 606 899</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	6 798
Andre fordringer		372 370	341 507
<b>Sum fordringer</b>		<b>372 370</b>	<b>348 305</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	3 127 584	3 179 170
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 839 039</b>	<b>2 897 426</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 211 409</b>	<b>3 245 731</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 012 333</b>	<b>15 852 630</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 780 148</b>	<b>5 629 746</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 367 654</b>	<b>6 783 748</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	4 858 454	5 429 513
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	3 150 000	3 150 000



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 008 454</b>	<b>8 579 513</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 008 454</b>	<b>8 579 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	458 823	273 158
Skyldige offentlige avgifter	0	2 635
Annen kortsiktig gjeld 23,24	177 403	213 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>636 226</b>	<b>489 368</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 644 680</b>	<b>9 068 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 012 333</b>	<b>15 852 630</b>



Organisasjonsnr: 948 679 078  
DALBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



Årsregnskap 2023		Dalbakken Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 064 608	3 064 754	2 916 792	3 310 612
Andre driftsinntekter	2	10 991	0	27 106	11 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 075 599</b>	<b>3 064 754</b>	<b>2 943 898</b>	<b>3 321 612</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	12 942	9 006	15 061	12 981
Styrehonorar	4	136 500	139 000	112 000	139 000
Revisjonshonorar	5	7 958	8 000	7 235	8 400
Forretningsførerhonorar		78 708	78 710	75 828	82 643
Konsulenttjenester	6	654 875	1 505 000	135 226	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	70 837	130 000	12 242	137 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	21 666	0	29 835	22 404
Annet vedlikehold	9	135 956	135 000	146 430	210 200
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	0	0	4 583	0
Kostnader TV/Internett		306 521	298 512	283 814	326 520
Forsikringsskader	11	10 000	0	10 000	0
Forsikring	12	271 548	271 900	254 289	290 630
Kontingenter		10 800	10 800	10 800	10 800
Eiendomsavgift og renovasjon	13	594 834	584 800	539 767	622 050
Energi og brensel	14	16 719	14 000	12 832	23 000
Andre driftskostnader	15	14 378	28 000	12 923	30 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 344 239</b>	<b>3 212 728</b>	<b>1 662 864</b>	<b>1 941 028</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 360</b>	<b>-147 974</b>	<b>1 281 034</b>	<b>1 380 584</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	88 610	3 066	28 442	20 000
Finanskostnader	17	236 065	234 741	159 074	255 137
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-147 454</b>	<b>-231 675</b>	<b>-130 632</b>	<b>-235 137</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>583 905</b>	<b>-379 649</b>	<b>1 150 402</b>	<b>1 145 447</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>583 905</b>	<b>-379 649</b>	<b>1 150 402</b>	<b>1 145 447</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		583 905	0	1 150 402	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>583 905</b>	<b>0</b>	<b>1 150 402</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		2 756 361	2 756 361	2 383 976	2 575 182
Periodens resultat		583 905	-379 649	1 150 402	1 145 447
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-187 225	0	99 338	-1 500 000
Avdrag på lån		-571 060	-576 615	-596 374	-582 900
Innskudd øremerkede midler		-6 801	0	-280 980	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-181 179</b>	<b>-956 264</b>	<b>372 385</b>	<b>-937 453</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>2 575 182</b>	<b>1 800 097</b>	<b>2 756 361</b>	<b>1 637 729</b>



## Balanse desember 2023 Dalbakken Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 23	11 662 780	8 008 840
Tomter	19, 23	849 600	849 600
Andre varige fellesanlegg	20, 23	0	3 466 715
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>12 512 380</b>	<b>12 325 155</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	21	288 545	281 744
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>288 545</b>	<b>281 744</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 800 924</b>	<b>12 606 899</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		0	6 798
Forskuddsfakturerte kostnader		372 335	341 507
Fordring finansieringsforetak		35	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>372 370</b>	<b>348 305</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		2 838 428	2 894 635
Innestående på skattetrekkskonto		611	2 791
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 839 039</b>	<b>2 897 426</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 211 409</b>	<b>3 245 731</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 012 333</b>	<b>15 852 630</b>

Dalbakken Borettslag



## Balanse desember 2023 Dalbakken Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital 01.01		6 780 148	5 629 746
Årets endringer i egenkapital		583 905	1 150 402
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>7 367 654</b>	<b>6 783 748</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	23, 24	4 858 454	5 429 513
Borettsinnskudd	22, 23	3 150 000	3 150 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 008 454</b>	<b>8 579 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35	0
Leverandørgjeld		458 823	273 158
Skyldig off. myndigheter		0	2 635
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	658
Påløpne renter		49 902	48 700
Påløpne avdrag	23, 24	126 762	129 820
Annen kortsiktig gjeld		704	27 600
Gjeld finansieringsforetak		0	6 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>636 226</b>	<b>489 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 644 680</b>	<b>9 068 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 012 333</b>	<b>15 852 630</b>

31.12.23

Dalbakken Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Wahlgren  
Styreleder

Andreas Svendsen  
Styremedlem

Ole-Reidar Olsen  
Styremedlem

Anne Mette Wikstrand  
Styremedlem

Dalbakken Borettslag



## Dalbakken Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Dalbakken Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 911 600	1 911 686	1 838 160	2 102 855
Renter lån	234 576	234 741	133 992	255 137
TV - Internett	298 512	298 512	287 712	326 520
Inntekter dugnad	43 200	43 200	43 200	43 200
Avdrag lån	576 720	576 615	613 728	582 900
<b>Sum</b>	<b>3 064 608</b>	<b>3 064 754</b>	<b>2 916 792</b>	<b>3 310 612</b>

Borettslaget består av 36 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Brøyterefusjon	10 991	0	10 808	11 000
Andre inntekter	0	0	16 298	0
<b>Sum</b>	<b>10 991</b>	<b>0</b>	<b>27 106</b>	<b>11 000</b>

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	0	0	5 100	0
Påløpte feriepenger	0	0	658	0
Andre honorarer	2 000	0	0	2 000
Arbeidsgiveravgift	10 942	9 006	9 251	10 981
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	0	0	52	0
<b>Sum</b>	<b>12 942</b>	<b>9 006</b>	<b>15 061</b>	<b>12 981</b>

Boligselskapet har ingen ansatte.

Andre honorarer er utbetaling til valgkomiteen.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	136 500	139 000	112 000	139 000
<b>Sum</b>	<b>136 500</b>	<b>139 000</b>	<b>112 000</b>	<b>139 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	7 958	8 000	7 235	8 400
<b>Sum</b>	<b>7 958</b>	<b>8 000</b>	<b>7 235</b>	<b>8 400</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester, inkl mva.

## Dalbakken Borettslag - noter



## Dalbakken Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	4 313	5 000	0	5 000
Teknisk rådgivning	650 562	1 500 000	135 226	20 000
<b>Sum</b>	<b>654 875</b>	<b>1 505 000</b>	<b>135 226</b>	<b>25 000</b>

Økonomisk rådgivning er bistand for søknad om brøyterefusjon kr 1 688, resterende er møteledelse på generalforsamlingen og utarbeidelse av varsel ved endring av felleskostnadene.

Teknisk rådgivning: Årlig oppdatering og lisens av Bevar HMS, kr 6 825,-, levert av Bonord.

Bonord teknisk bistand kr 155 250.

Curo Nord AS kr 40 280.

Cowi kr AS 448 207.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	9 554	100 000	8 914	105 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	61 283	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	30 000	3 328	32 000
<b>Sum</b>	<b>70 837</b>	<b>130 000</b>	<b>12 242</b>	<b>137 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	11 813	0	29 835	12 404
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	9 853	0	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>21 666</b>	<b>0</b>	<b>29 835</b>	<b>22 404</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snøbrøyting og gressklipping	135 381	125 000	112 988	142 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	458	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	575	0	0	10 000
Annet vedlikehold	0	10 000	32 984	48 200
<b>Sum</b>	<b>135 956</b>	<b>135 000</b>	<b>146 430</b>	<b>210 200</b>

## Dalbakken Borettslag - noter



## Dalbakken Borettslag - noter

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	0	4 583	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 583</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har hatt en forsikringsskade i 2023. Egenandel kr 10 000.

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	268 483	269 000	251 390	287 280
Premie sikringsfond felleskostnader	3 065	2 900	2 899	3 350
<b>Sum</b>	<b>271 548</b>	<b>271 900</b>	<b>254 289</b>	<b>290 630</b>

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	504 553	490 800	446 182	531 050
Eiendoms- og festeavgift	90 281	94 000	93 585	91 000
<b>Sum</b>	<b>594 834</b>	<b>584 800</b>	<b>539 767</b>	<b>622 050</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	16 719	14 000	12 832	23 000
<b>Sum</b>	<b>16 719</b>	<b>14 000</b>	<b>12 832</b>	<b>23 000</b>

## Dalbakken Borettslag - noter



## Dalbakken Borettslag - noter

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	507	3 500	0	3 000
Driftsmateriale	4 499	0	0	5 000
Kjøp/lisenser software	308	0	0	0
Kontorrekvisita	0	0	3 600	1 000
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	4 500
Elektronisk kommunikasjon	0	0	219	1 000
Drivstoff	0	0	675	700
Gaver	0	0	995	0
Styrekostnader	0	4 000	3 349	4 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 700	6 000	0	3 000
Bank og kortgebyrer	1 442	1 000	640	2 700
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 551	5 000	444	5 000
Andre driftskostnader	371	0	0	500
<b>Sum</b>	<b>14 378</b>	<b>28 000</b>	<b>12 923</b>	<b>30 400</b>

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	88 610	3 066	28 442	20 000
<b>Sum</b>	<b>88 610</b>	<b>3 066</b>	<b>28 442</b>	<b>20 000</b>

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	236 065	234 741	159 074	255 137
<b>Sum</b>	<b>236 065</b>	<b>234 741</b>	<b>159 074</b>	<b>255 137</b>

## Dalbakken Borettslag - noter



## Dalbakken Borettslag - noter

## Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Tilleggsbebyggels opprinnelig	Tilgang bygg	Parkeringsplasser	Infrastruktur EL-bil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 008 840	849 600	1 975 249	641 866	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	187 225
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 008 840	849 600	1 975 249	641 866	187 225
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 008 840	849 600	1 975 249	641 866	187 225
Anskaffelsesår :	1977	1977	1997	2016	2023
Antatt levetid i år :					

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

## Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	849 600
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	849 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	849 600
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 143

## Note 20 - Andre varige fellesanlegg

Tilleggsbebyggelse, opprinnelig	849 600
Tilgang, år 1997	1 975 249
Tilgang 2016, parkeringsplasser	641 866
Tilleggsbebyggelse, opprinnelig	-849 600
Tilgang, år 1997	-1 975 249
Tilgang 2016, parkeringsplasser	-641 866
<b>Sum andre fellesanlegg pr. 31.12.</b>	<b>0</b>

Andre fellesanlegg overføres til note 18- bygninger.



## Dalbakken Borettslag - noter

### Note 21 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	281 744	764
Innskudd	6 801	280 980
<b>Sum</b>	<b>288 545</b>	<b>281 744</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 22 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	3 150 000	3 150 000
<b>Sum</b>	<b>23</b>	<b>3 150 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 23 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	8 135 216	8 709 333
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 512 380	12 325 155

### Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Rørfomying	
<b>Lånenummer:</b>	<b>12131980335</b>	<b>12119250224</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2011
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	09.11.2030	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	8 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 432 129	4 127 204
Avdrag i perioden:	150 878	423 239
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 281 251</b>	<b>3 703 965</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119250224	36	102 888	3 703 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131980335	36	35 590	1 281 240

## Dalbakken Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Dalbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Dalbakken Borettslag**

Styreleder	Jan Wahlgren (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Andreas Svendsen (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Anne Mette Wikstrand (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Ole-Reidar Olsen (sign.)	05.05.2024



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dalbakken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalbakken Borettslag som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 8. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Permeo document key: Y2MAN-ZDKVO-DKUEO-QG64K-5ECAH-3UCB



# 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."

## Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-08 12:23:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y2NAN-ZDKVO-DKUE0-QG64K-5ECAH-13UCB

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>