



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 360 109
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DALENS HAGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		656 725	610 901
Sum inntekter		656 725	610 901
Kostnader			
Lønnskostnad		68 494	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 208
Annen driftskostnad		458 550	469 335
Sum kostnader		527 044	521 183
Driftsresultat		129 681	89 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 666	621
Sum finansinntekter		2 666	621
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 666	621
Resultat før skattekostnad		132 347	90 339
Årsresultat		132 347	90 339
Totalresultat		132 347	90 339
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 347	90 339
Sum overføringer og disponeringer		132 347	90 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 927	132 338
Sum fordringer		41 927	132 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 559	335 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 559	335 251
Sum omløpsmidler		639 486	467 589
SUM EIENDELER		639 487	467 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		576 412	444 065
Sum opptjent egenkapital		576 412	444 065
Sum egenkapital		576 412	444 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 515	19 411
Skyldige offentlige avgifter		21 610	
Annen kortsiktig gjeld		21 950	4 114
Sum kortsiktig gjeld		63 075	23 525
Sum gjeld		63 075	23 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 487	467 590



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408331

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 360 109
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DALENS HAGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 997 360 109
DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		656 725	610 901
Sum inntekter		656 725	610 901
Kostnader			
Lønnskostnad		68 494	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 208
Annen driftskostnad		458 550	469 335
Sum kostnader		527 044	521 183
Driftsresultat		129 681	89 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 666	621
Sum finansinntekter		2 666	621
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 666	621
Resultat før skattekostnad		132 347	90 339
Årsresultat		132 347	90 339
Totalresultat		132 347	90 339
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 347	90 339
Sum overføringer og disponeringer		132 347	90 339



Organisasjonsnr: 997 360 109
DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

1

1

Sum varige driftsmidler

1

1

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle
anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

1

1

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

41 927

132 338

Sum fordringer

41 927

132 338

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

597 559

335 251

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

597 559

335 251

Sum omløpsmidler

639 486

467 589

SUM EIENDELER

639 487

467 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0

0

Sum innskutt egenkapital

0

0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	576 412	444 065
Sum opptjent egenkapital	576 412	444 065
Sum egenkapital	576 412	444 065
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 515	19 411
Skyldige offentlige avgifter	21 610	
Annen kortsiktig gjeld	21 950	4 114
Sum kortsiktig gjeld	63 075	23 525
Sum gjeld	63 075	23 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	639 487	467 590



Organisasjonsnr: 997 360 109
DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4324

Dalens Hage Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Dalens Hage Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 19:00, Toppenhaugen Eldresenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene pkt. 8-1 Styret - Sak fra Brede Morten Qvigstad
8. Internett og tv leverandører
9. Parkeringsplassen
10. Forslag til regulering av felles gjesteparkering
11. Nytt punkt 12 i Husordensreglene vedrørende parkering.
12. Lufting i grasjene
13. Bedre vedlikeholdet av sameiets fellesarealer (sommer og vinterstid)
14. utbedring av bakkeskråningen nedenfor 54- blokken
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Dalens Hage Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste ved ankomst.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse listen med seksjonseiere og fullmakter som ble registrert ved ankomst som godkjent.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen. Protokollvitne kan velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 4324 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

Endring av vedtektene pkt. 8-1 Styret - Sak fra Brede Morten Qvigstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret bør kun bestå av medlemmer som faktisk bor i sameiet, dette for å sikre eierskapsfølelse og tilstrekkelig oppfølging. Det foreslås en vedtektsendring som sikrer dette.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi er prinsipielt enig, utfordringen vil være om ingen melder interesse for å være med. Det er årsmøtet som velger styret og en slik endring som sier at medlemmer må bo i sameiet vil vanskeliggjøre det om ingen i sameiet vil sitte i styret.

Styret foreslår følgende endring i vedtektene rundt dette punktet. Endring i kursiv tekst.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det bør tilstrebes å velge styret blant beboere og seksjonseiere. Det kan velges varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta vedtektsendringen.

Sak 8

Internett og tv leverandører

Forslag fremmet av:

Chriss Greve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har en coax løsning fra Telenor i dag som har "så som så" kvalitet.

Kan man få på plass noe bedre?

Coax er utdatert og gammeldags. Vi bør tilstrebe å få på plass fiber i brl for å modernisere det.

Flertallet vil uansett bestemme om dette blir aktuelt eller ikke.

Styrets innstilling

Innstille kommende styre til å sjekke om det er muligheter for fiberløsning i sameiet.



Forslag til vedtak 1

Innstille kommende styre til å sjekke alternative Internett og tv leverandører.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Innstille kommende styre til å sjekke om det er muligheter for fiberløsning i sameiet.

Sak 9

Parkeringsplassen

Forslag fremmet av:

Chriss Greve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Virker å ha vært litt anarki mtp langtidsparkeringer av hobby kjøretøy osv. Det er blitt noe bedre siste halvdel av 2023.

Manglende skilt på ladestasjonen.

Styrets innstilling

Styret har tidligere vedtatt at det skal settes opp et skilt i forbindelse med lading. Styret følger opp dette.

Styret ønsker et nytt punkt i husordensreglene som omhandler bruk av parkeringsplassene. Dette kommer i en egen sak.

Forslag til vedtak

Gjennomgang av ordensregler for parkeringsplassen.

Sette opp skilt ved ladestasjonen at man ikke skal stå der med mindre man lader.

Sak 10

Forslag til regulering av felles gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Daniel Chen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har observert utfordringer knyttet til felles gjesteparkering der parkeringsområdet ofte er fullt eller uten tilgjengelige plasser. Det har også vært bekymringer knyttet til boenheter med 2 eller biler, og tilfeller der biler blir brukt som lagringsplass uten gyldig grunn (ikke brukt på 1 eller flere måneder). Vi ønsker derfor å ta opp dette temaet på årets årsmøte for å foreslå regler og implementering av tiltak.



Forslag til vedtak

Bruk av egne garasjer:

Boenheter med to eller flere biler oppfordres til å benytte sine egne garasjer i stedet for å oppta to plasser i felles gjesteparkering samtidig.

Fjerning av lagrede biler:

Biler som er klassifisert som lagringsenheter og ikke har blitt brukt på en måned eller lenger, bør fjernes fra felles gjesteparkering.

Klare parkeringsområder:

Alle biler bør parkeres innenfor oppmerkede parkeringsplasser eller langs hagen til bygg 52. Biler parkert utenfor disse områdene hindrer andre i å bruke oppmerkede plasser.

Alternativ parkering for boenheter med mange biler:

Boenheter med tre eller flere biler oppfordres til å finne alternative parkeringsplasser utenfor sameiets område, da det ikke er tilstrekkelig plass til så mange biler.

Tydelige konsekvenser for brudd på tiltak:

Det bør utarbeides klare konsekvenser for boenheter som bryter reglene og tiltakene som blir implementert.

Vi foreslår at disse tiltakene blir implementert for å sikre en bedre organisering og tilgjengelighet av felles gjesteparkering. Dette vil også bidra til å opprettholde en rettferdig fordeling av parkeringsplassene for alle beboere.

Vi ber årsmøtet om å godkjenne dette forslaget, og vi oppfordrer styret til å arbeide med å utarbeide detaljerte regler og konsekvenser basert på disse prinsippene. Referer til notat utarbeidet på forrige årsmøte "Privat parkering og gjesteparkering, Dalens Hage Boligsameie." Mai 2023.

Sak 11

Nytt punkt 12 i Husordensreglene vedrørende parkering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny tekst:

PARKERING

Sameiet disponerer totalt 19 stk fellesplasser + 3 handicap plasser.

Alle husstander i boligsameiet har tilgang til garasje og styret oppfordrer alle til å benytte denne til parkering av bil. Spesielt hvis husstanden har mer enn en bil.

Det er ikke rom for at en husstand kan benytte mer enn 2 parkeringsplasser (inkludert garasjen) samtidig (unntak vil være besøkende på fellesparkeringen)

Biler som ikke er i bruk, enten uten gyldig registreringsnummer, eller at bilen ikke er kjørbær, må fjernes fra fellesparkeringen.



To plasser i forbindelse med ladesøylen for el-bil, skal i utgangspunktet ikke benyttes av andre enn hybrid/ el-biler tilkoblet ladesøylen (unntak vil være hvis alle andre plasser er opptatt).

Parkeringsområdet skal ikke benyttes av andre enn eiere eller leiere av leilighetene, besøkende eller arbeidsutførende til disse.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta det nye punktet i husordensreglene.

Sak 12

Lufting i garasjene

Forslag fremmet av:

Chriss Greve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig fuktig i garasjene, dette må det gjøres noe med for å forhindre skade. Er det kondens eller er det lekkasje i taket? Mest sannsynlig det første.

Forslag til vedtak

Installere flere luftehull i garasjene.

Årlig befaring av garasjene for å holde et øye med tilstanden.

Sak 13

Bedre vedlikeholdet av sameiets fellesarealer (sommer og vinterstid)

Forslag fremmet av:

Chriss Greve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinterstid:

Brøyting og fjerning av snø har vært merkbart dårligere denne sesongen.

Dette må det gjøres noe med.

Sommerstid:

Det er kommet mye mer ugress på området enn før, som forringer fellesarealene. I tillegg kan det gi skader i asfalten på parkeringsplassen som kan føre til mer vanninntrengning i garasjene under.

Styrets innstilling



Styrets forslag: Innstille kommende styre til å innhente tilbud fra ulike leverandører når det gjelder vedlikehold av sameiets utearealer sommer- og vintersesong.

Forslag til vedtak

Vinterstid:

1. Korrigere brøytemannskapene, avklare og sette klare forventninger på nivået av snøfjerning.
2. Gå til innkjøp av snøfreser, og gjøre avtale med de som klipper gresset om de også vil fjerne snø ved blokk utgang og på parkeringsplassen. Mot kompensasjon.

Det er også enklere for andre å fjerne snø fra parkeringsplassen om vi har en snøfreser.

3. Sette ut bøtter (feks en askebøtte) med grus ved trappene, slik at det er lett å strø. Dvs man slipper ned i den grønne kassen å hente grus, for da blir det ikke gjort.

Sommerstid:

1. Ofte fjerning av ugress på fellesarealene.

Felles for alle punktene ovenfor:

Om man inngår en avtale med en servicepartner (feks Brede Qvigstad, som bor i sameiet vårt) Kan servicepartneren håndtere det meste nevnt ovenfor.

Sak 14

utbedring av bakkeskråningen nedenfor 54- blokken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak til årsmøte fra beboer Bente Nevermo

Henviser til årsmøtet i 2021 vedrørende forslag til behandling av styret og av årsmøtet angående mye kratt og høye trær i den bratte skråningen nedenfor 54-blokken.

Det er blitt utbedret og ryddet bort endel trær og kratt i området etter at saken ble belyst og vedtatt, men det er fortsatt ønskelig at flere trær blir felt/beskjært. Trærne er høye og gir dårlige solforhold til terrassene.

Det ble også lagt fram et forslag om en sti nedenfor 54-blokken.

Dette ble begrunnet med at det ikke er opparbeidet en rømningsvei/sti ved eventuelle uforutsette hendelser som vil kreve evakuering

via nødutgang/utgang terrasse. Dessuten vil det med en sti gi mulighet for framkomst av eventuelle redskaper til leilighetene på terrassensiden, slik at disse ikke må fraktes gjennom leilighetene.



Forslag til vedtak

Styret i Dalens Hage sørger for fortsatt å ivareta utbedring av bakkeskråningen nedenfor 54- blokken med felling og beskjæring av trær samt anlegg av sti .

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sophie Stangebye

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Atle Stærli
- Ida Ninett Berg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Nissen	Gjersjøveien 52 B
Styremedlem	Kirsti Omberg	Gjersjøveien 54 D
Styremedlem	Atle Stærli	Odins Vei 15 D
Varamedlem	Sophie Stangebye	Gjersjøveien 50 B

Valgkomiteen

Atle Stærli	Odins Vei 15 D
Sophie Stangebye	Gjersjøveien 50 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post dalenshage@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Dalens Hage Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Dalens Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997360109, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
244 1051

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

Dalens Hage Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er totalt kr 656 725.

Dette er kr 8 725 høyere enn budsjettet og skyldes at andre inntekter (Cacharge, lading el-bil) er kr 8 357 høyere enn budsjettet. Innkrevde felleskostnader er som budsjettet.

Driftskostnader

Driftskostnadene er totalt kr 527 044.

Dette er kr 230 596 lavere enn budsjettet og skyldes blant annet at det er brukt kr 265 466 mindre på vedlikehold enn det var budsjettet for.

Resultat

Årets resultat på kr 132 347 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 576 411.

Dette tilsvarer ca. kr 24 017 per seksjon (24 seksjoner) og er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 316 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Alle kommunale avgifter blir fakturert direkte fra kommunen til seksjonseier.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalens Hage Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på kr 170 (7,56 %) økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Dalens Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalens Hage Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 1	14 av 23	4324 Årsrapport.pdf	



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

4324 Årsrapport.pdf

Telefon: +47 23 31 07 20
15 av 23



DALENS HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 360 109, KUNDENR. 4324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	643 368	592 416	643 000	693 000
Andre inntekter	3	13 357	18 485	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		656 725	610 901	648 000	698 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 464	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	11	0	-6 208	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 688	-5 125	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-20 030	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-83 005	-79 810	-82 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-7 844	-6 195	-8 000	-8 500
Drift og vedlikehold	8	-30 534	-71 221	-296 000	-316 000
Forsikringer		-91 849	-84 689	-92 000	-101 000
Energi/fyring		-51 972	-45 463	-40 000	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 302	-128 832	-142 000	-155 000
Andre driftskostnader	9	-41 356	-47 999	-47 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-527 044	-521 183	-757 640	-832 140
DRIFTSRESULTAT		129 681	89 718	-109 640	-134 140
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 666	621	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 666	621	0	0
ÅRSRESULTAT		132 347	90 339	-109 640	-134 140
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 347	90 339		



DALENS HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 360 109, KUNDENR. 4324

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 861	127 338
Andre kortsiktige fordringer	12	4 066	5 000
Driftskonto OBOS-banken		584 413	335 251
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 146	0
SUM OMLØPSMIDLER		639 486	467 589
SUM EIENDELER		639 487	467 590
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		576 412	444 065
SUM EGENKAPITAL		576 412	444 065
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 920	4 114
Leverandørgjeld		19 515	19 411
Skyldige offentlige avgifter	13	21 610	0
Annen kortsiktig gjeld	14	15 030	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 075	23 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		639 487	467 590
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.04.2024, Digital signering,
Styret i Dalens Hage Boligsameie

Vidar Nissen /S/ Kirsti Omberg/S/ Atle Stærli/S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	643 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	643 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Cacharge AS, lading el-bil	13 357
SUM ANDRE INNETEKTER	13 357

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 464
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 464

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 844
SUM KONSULENTHONORAR	-7 844

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 753
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 534

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-20 514
Andre fremmede tjenester	-14 963
Trykksaker	-1 200
Andre kontorkostnader	-704
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 267
Bank- og kortgebyr	-2 708
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 356

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 666
SUM FINANSINNTEKTER	2 666

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	18 625	
Avskrevet tidligere	-12 416	
Avskrevet i år	-6 208	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 208
--------------------------------	---------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel strømforbruk 2023 Sameie Øvre Dalens Hage, fakturet i 2024	4 066
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 066

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 146
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 464
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 610

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt honorar for plenklipping 2022/2023 - innberettet i 2024	-15 030
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 030



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/4324>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 791437.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 4324 Selskapsnavn: Dalens Hage Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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