



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 183 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 30.09.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karl Petter Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Driftsresultat		0	0
Annen rentekostnad		264 024	
Sum finanskostnader		264 024	
Netto finans		-264 024	
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 024	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 024	0
Årsresultat		-264 024	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 677 371	
Sum varige driftsmidler		66 677 371	
Sum anleggsmidler		66 677 371	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		115 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 000	
Sum omløpsmidler		115 000	0
SUM EIENDELER		66 792 371	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	
Sum innskutt egenkapital		115 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-264 024	
Sum opptjent egenkapital		-264 024	
Sum egenkapital		-149 024	0
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		66 941 395	
Sum annen langsiktig gjeld		66 941 395	
Sum langsiktig gjeld		66 941 395	0
Sum gjeld		66 941 395	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 792 371	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 699512

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 183 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 30.09.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karl Petter Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 930 183 288
BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Driftsresultat		0	0
Annen rentekostnad		264 024	
Sum finanskostnader		264 024	
Netto finans		-264 024	
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 024	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 024	0
Årsresultat		-264 024	0



Organisasjonsnr: 930 183 288
BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

66 677 371
66 677 371

Sum anleggsmidler

66 677 371

0

Omløpsmidler
Varer

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

115 000

115 000

Sum omløpsmidler

115 000

0

SUM EIENDELER

66 792 371

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

115 000

115 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

-264 024

-264 024

Sum egenkapital

-149 024

0

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Langsiktig konserngjeld
Sum annen langsiktig gjeld

66 941 395

66 941 395

Sum langsiktig gjeld

66 941 395

0

Sum gjeld

66 941 395

0



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

66 792 371

0



Organisasjonsnr: 930 183 288
BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Årsregnskap2022 - Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Røyr, Karl Petter (29.04.1973), signert 24.07.2023 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Årsregnskap 2022 - Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Brekke, Stig (14.09.1979), signert 14.07.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Røyr, Ole Martin (03.06.1978), signert 14.07.2023 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

Røyr, Karl Petter (29.04.1973), 24.07.2023

Forseglet av





Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Resultatregnskap

	Note	2022
Inntekter		
Fellesutgifter		-
Sum inntekter		-
Kostnader		
Annen driftskostnad	2	-
Sum kostnader		-
Driftsresultat		-
Finansinntekter og finanskostnader		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-	264 024
Netto finans	-	264 024
Ordinært resultat	-	264 024
Skattekostnad på ordinært resultat	-	-
Årsresultat	-	264 024
Overføringer og disponeringer		
Overført til udekket tap	-	264 024
Sum overføringer og disponeringer	-	264 024

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brekke, Stig (14.09.1979), 14.07.2023
- Røyr, Ole Martin (03.06.1978), 14.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

Røyr, Karl Petter (29.04.1973), 24.07.2023

Forseglet av





Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Balanse

EIENDELER	Note	2022
Anleggsmidler		
Boliger og tomt	3	66 677 371
Sum anleggsmidler		66 677 371
Omløpsmidler		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	115 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		115 000
Sum omløpsmidler		115 000
SUM EIENDELER		66 792 371

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brekke, Stig (14.09.1979), 14.07.2023
- Røyr, Ole Martin (03.06.1978), 14.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

Røyr, Karl Petter (29.04.1973), 24.07.2023

Forseglet av





Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	5	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	-	264 024
Sum opptjent egenkapital		- 264 024
Sum egenkapital	6	- 149 024
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	7	66 941 395
Sum annen langsiktig gjeld		66 941 395
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld		-
Sum kortsiktig gjeld		-
Sum gjeld		66 941 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 792 371

Oslo, 30.06 - 2023
Styret i Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Karl Petter Røyr
styreleder

Ole Martin Røyr
styremedlem

Stig Brekke
styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brekke, Stig (14.09.1979), 14.07.2023
- Røyr, Ole Martin (03.06.1978), 14.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

Røyr, Karl Petter (29.04.1973), 24.07.2023

Forseglet av





Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap for borettslag og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Årsregnskapet for 2022 tilfredsstiller regnskapslovens regler om oppstilling av årsregnskap og tilleggskravene i "Forskrift om regnskap og årsberetning for borettslag av 30. juni 2015".

Borettslaget ble stiftet i 2022 og fusjonerte samme år med Falbes Eiendom I AS som en del av omorganiseringen av selskapene Falbes Eiendom I AS og Falbes Eiendom II AS.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives ikke i borettslag så lenge vedlikehold blir utført jevnlig. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold skal det regnskapsføres en avsetning for vedlikehold. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til styret, forretningsfører og revisor

Borettslaget Dalsbergstien 22 A har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Borettslaget har ingen ansatte. Styrets medlemmer har ikke krav på godtgjørelse ved fratreden.

Note 3 Anleggsmidler

Anleggsmidler	Boliger og tomter
Tilgang ved fusjon	66 677 371
Balansført verdi 31.12	66 677 371

Borettslaget avskriver ikke anleggsmidler. Det er ikke gjennomført faktisk vedlikehold i borettslagets eiertid. Det er heller ikke avsatt for vedlikehold i 2022-regnskapet.

Note 4 Bundne bankinnskudd

Hele bankinnskuddet på kr 115 000 er bundet per 31. desember 2022.

Note 5 Andelskapital

Borettslaget består av 23 andeler, hver pålydende kr 5 000. Total andelskapital er kr 115 000.

Alle andelene er eid av BK10 Brl Invest AS. Ultimate aksjonærer 31.12.22 er Røyr Eiendom AS og Brække AS, som hver indirekte eier 50 % av borettslaget.

Side 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brekke, Stlg (14.09.1979), 14.07.2023
- Røyr, Ole Martin (03.06.1978), 14.07.2023

Forsøglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

Røyr, Karl Petter (29.04.1973), 24.07.2023

Forsøglet av





Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Noter 2022

Note 6 Egenkapital

	Andels-kapital	Udekket tap	Andels-kapital
Stiftelse 30.09.2022	115 000	0	115 000
Årets resultat	0	(264 024)	(264 024)
Egenkapital pr. 31.12.2022	<u>115 000</u>	<u>(264 024)</u>	<u>(149 024)</u>

Borettslagets egenkapital er negativ per 31. desember 2022. I 2023 er borettslagets gjeld til BK10 Brl Invest AS konvertert til borettsinnskudd. Styret mener med bakgrunn i dette at fortsatt drift-forutsetningen kan legges til grunn ved regnskapsavleggelsen.

Note 7 Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern

Borettslaget har per 31. desember 2022 en gjeld på kr 66 941 395 til BK10 Brl Invest AS, inklusive årets påløpte renter på kr 264 024.

Av gjelden utgjør totalt kr 43 643 241 kreditt som følge av kjøp av aksjene i Falbes Eiendom I AS. Resterende kr 23 298 154 er konserngjeld overført ifm. fusjonen med Falbes Eiendom I AS. Renter beregnes med NIBOR + 2,5 %.

Det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan for gjelden, men hele gjelden er som det fremkommer av note 6 konvertert til borettsinnskudd i 2023.

Note 8 Disponible midler

	2022
Disponible midler 1.1.	0
Årets resultat før skatt	0
Innskudd andelskapital ved stiftelse	115 000
Tilgang eiendom	66 677 371
Opptak av langsiktig gjeld ifm. kjøp av aksjene i Falbes Eiendom I AS	(43 379 217)
Langsiktig gjeld overført ifm. fusjon	(23 298 154)
Disponible midler pr. 31.12	<u>115 000</u>
Spesifikasjon av disponible midler pr.	2022
Omløpsmidler	115 000
Kortsiktig gjeld	0
Disponible midler	<u>115 000</u>

Side 5

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brekke, Stig (14.09.1979), 14.07.2023
- Røyr, Ole Martin (03.06.1978), 14.07.2023

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

Røyr, Karl Petter (29.04.1973), 24.07.2023

Forseglet av





Til generalforsamlingen i Borettslaget Dalsbergstien 22 A

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Dalsbergstien 22 A som viser et underskudd på NOK 264 024. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: D1Y8-BD6U2-QPLUF-EO8YQ-KY8LO-J3JJB



Revisors beretning 2022 for Borettslaget Dalsbergstien 22 A



Oslo, 2. august 2023
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D11Y8-BD6U2-QPLUF-EC8YQ-KY8LO-J3JJB



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."

Marius Gjengstø

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-08-02 11:57:42 UTC



Penneo Dokumentnøkket: D1Y8-BD6L2-QPLUF-EO8YQ-KY8LO-J3JJB

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>