



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 119 966  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023              | 2022             |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 257 600         | 1 131 729        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 257 600</b>  | <b>1 131 729</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                   |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 57 050            | 57 050           |
| Annen driftskostnad                       |      | 2 888 863         | 643 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>2 945 913</b>  | <b>700 050</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-1 688 313</b> | <b>431 679</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 19 770            | 8 419            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>19 770</b>     | <b>8 419</b>     |
| Annen finanskostnad                       |      | 174 949           | 98 869           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>174 949</b>    | <b>98 869</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-155 179</b>   | <b>-90 450</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -1 843 492        | 341 229          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</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>                 |      |                |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                  |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                  |
| Andre fordringer                           |      | 21 768         | 54 449           |
| Sum fordringer                             |      | 21 768         | 54 449           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 313 018        | 1 279 441        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 313 018        | 1 279 441        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 334 786        | 1 333 891        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>334 786</b> | <b>1 333 891</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023              | 2022             |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                 | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                  |
| Udekket tap                       |      | 2 671 523         | 828 031          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-2 671 523</b> | <b>-828 031</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-2 671 523</b> | <b>-828 031</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 941 980         | 2 110 192        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 941 980</b>  | <b>2 110 192</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 941 980</b>  | <b>2 110 192</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 36 869            | 28 851           |
| Leverandørgjeld                   |      | 810               | 363              |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 26 649            | 22 516           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>64 328</b>     | <b>51 729</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>3 006 308</b>  | <b>2 161 921</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>334 786</b>    | <b>1 333 891</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389054

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 119 966  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### 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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 989 119 966  
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 257 600         | 1 131 729        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 257 600</b>  | <b>1 131 729</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 57 050            | 57 050           |
| Annen driftskostnad                       |             | 2 888 863         | 643 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>2 945 913</b>  | <b>700 050</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-1 688 313</b> | <b>431 679</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 19 770            | 8 419            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>19 770</b>     | <b>8 419</b>     |
| Annen finanskostnad                       |             | 174 949           | 98 869           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>174 949</b>    | <b>98 869</b>    |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-155 179</b>   | <b>-90 450</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -1 843 492        | 341 229          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   |



Organisasjonsnr: 989 119 966  
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023           | 2022             |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |      |                |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                  |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                  |
| Andre fordringer                           |      | 21 768         | 54 449           |
| Sum fordringer                             |      | 21 768         | 54 449           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 313 018        | 1 279 441        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 313 018        | 1 279 441        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 334 786        | 1 333 891        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>334 786</b> | <b>1 333 891</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0              | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0              | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                |                  |
| Udekket tap                                |      | 2 671 523      | 828 031          |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | -2 671 523     | -828 031         |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital                   | -2 671 523       | -828 031         |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 941 980        | 2 110 192        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 2 941 980        | 2 110 192        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>2 941 980</b> | <b>2 110 192</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 36 869           | 28 851           |
| Leverandørgjeld                   | 810              | 363              |
| Annen kortsiktig gjeld            | 26 649           | 22 516           |
| Sum kortsiktig gjeld              | 64 328           | 51 729           |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>3 006 308</b> | <b>2 161 921</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>334 786</b>   | <b>1 333 891</b> |



Organisasjonsnr: 989 119 966  
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7669

Boligsameiet Dalstunet 1



## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Dalstunet 1

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Oppmøte ved enden av rekke 8 ved bodene. Blir satt opp benker der.

### 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.

### Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter at årsmøtet er ferdig.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Dalstunet 1



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.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på 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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg  
1. 7669 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marita Tveit

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

#### **Valgkomiteen**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret      |                           |                | Valgperiode |
|-------------|---------------------------|----------------|-------------|
| Leder       | Henning Frafjord Pedersen | Dalstunet 10 F | 2023-2024   |
| Styremedlem | Adrian Thorbjørnsen       | Dalstunet 6 A  | 2023-2025   |
| Styremedlem | Marita Tveit              | Dalstunet 10 B | 2023-2025   |

### Valgkomiteen

Daniel Nyborg Dalstunet 6 F

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Dalstunet 1

Sameiet består av 40 seksjoner.

Boligsameiet Dalstunet 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989119966, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

125 419

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

Boligsameiet Dalstunet 1 har ingen fast 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 952814. 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.

## Styrets arbeid

Styret har igjennom det siste året utført en rekke oppgaver. Det har blitt utført 6 styremøter, regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS, og forberedt og gjennomført årsmøte 27. april 2023.

I tillegg til dette har vi også vært igjennom disse sakene:

- Gjennomført maleprosjektet
- Montert opp 3 stk. gatelykter i samarbeid med Dalstunet 2 for å belyse vei og søppelområde
- Renset kummene på området for bedre drenering av vann
- Planlagt og gjennomført vår -og høstdugnad
- Planlagt og gjennomført sommerfest sammen med Dalstunet 2
- Hatt felles «julegrantenning» med gløgg og pepperkaker i samarbeid med Dalstunet 2
- Fulgt opp tilstandsrapporter fra Anticimex.
- Besvart og fulgt opp innkommende saker på epost og Vibbo
- Hatt flere møter i «veilaget»
- Sendt velkomstinformasjon til nye seksjonseiere.
- Hatt samtaler med OBOS vedrørende generelt styrearbeid.

Fremsidige planer:

- Få konstituert et veilag
- Legge ny asfalt fra Oppegårdveien og opp til barnehagen med fartsdumper
- Elbil anlegg
- Fortsette det gode samarbeidet med Dalstunet 2

## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt fra 1.september 2023. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold som var utvendige malerarbeider og tilleggsarbeider utført av Mesterbedriften LUND as på kr. 2 088 003. Andre driftskostnader som til gressklipping er også høyere er budsjettet. Finanskostnader og finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak og høyere renter gjennom året.



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## 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 270 458.

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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 159 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

### 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 Boligsameiet Dalstunet 1.

### Lån

Boligsameiet Dalstunet 1 har lån i OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 % og løpetiden er 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

### 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Dalstunet 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Dalstunet 1 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 styrets årsrapport og 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.

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               | 9 av 17                                 |               | 7669 Årsrapport.pdf |



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.

### 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:<br>Holbergs gate 21<br>0166 Oslo<br>Vedlegg 1 | Telefon: +47 23 31 07 20<br>10 av 17 | Medlemmer av Den Norske Revisorforening<br>Bankgiro:<br>8397.05.05914 | Organisasjonsnr:<br>975 800 679 mva<br>7669 Årsrapport.pdf |
|---|--------------------------------------|---|--|



## BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1 ORG.NR. 989 119 966, KUNDENR. 7669

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                  |                   |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 257 600         | 1 131 729        | 1 210 000         | 1 270 000        |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 257 600</b>  | <b>1 131 729</b> | <b>1 210 000</b>  | <b>1 270 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                   |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -7 050            | -7 050           | -7 500            | -10 000          |
| Styrehonorar                       | 4    | -50 000           | -50 000          | -50 000           | -70 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -6 625            | -6 188           | -7 000            | -7 500           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -85 080           | -81 810          | -87 000           | -88 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -10 938           | -14 675          | -10 000           | -10 000          |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -2 206 146        | -45 355          | -1 593 000        | -159 500         |
| Forsikringer                       |      | -136 027          | -123 159         | -132 000          | -149 000         |
| Energi/fyring                      |      | -2 895            | -4 461           | -8 500            | -5 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -256 332          | -237 121         | -256 000          | -266 000         |
| Andre driftskostnader              | 8    | -184 820          | -130 232         | -155 000          | -145 500         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 945 913</b> | <b>-700 050</b>  | <b>-2 306 000</b> | <b>-910 500</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-1 688 313</b> | <b>431 679</b>   | <b>-1 096 000</b> | <b>359 500</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                   |                  |
| Finansinntekter                    | 9    | 19 770            | 8 419            | 5 000             | 12 000           |
| Finanskostnader                    | 10   | -174 949          | -98 869          | -112 800          | -206 800         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-155 179</b>   | <b>-90 450</b>   | <b>-107 800</b>   | <b>-194 800</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-1 843 492</b> | <b>341 229</b>   | <b>-1 203 800</b> | <b>164 700</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                   |                  |
| Udekket tap                        |      | -1 843 492        | 0                |                   |                  |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 341 229          |                   |                  |



**BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1**  
**ORG.NR. 989 119 966, KUNDENR. 7669**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2023              | 2022             |
|----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 187               | 0                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 21 581            | 54 449           |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 136 372           | 221 079          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 176 646           | 1 058 347        |
| Innestående i andre banker       |      | 0                 | 16               |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>334 786</b>    | <b>1 333 891</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>334 786</b>    | <b>1 333 891</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                  |
| Udekket tap                      | 11   | -2 671 523        | -828 031         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-2 671 523</b> | <b>-828 031</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 12   | 2 941 980         | 2 110 192        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 941 980</b>  | <b>2 110 192</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 26 649            | 22 516           |
| Leverandørgjeld                  |      | 810               | 363              |
| Påløpte renter                   |      | 18 679            | 9 692            |
| Påløpte avdrag                   |      | 18 190            | 19 159           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>64 328</b>     | <b>51 729</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>334 786</b>    | <b>1 333 891</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                 | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                |

Nordre Follo, 12.03.2024  
Styret i Boligsameiet Dalstunet 1

Henning Frafjord Pedersen/s/    Adrian Thorbjørnsen/s/    Marita Tveit/s/

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

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 257 600        |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 257 600</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -7 050        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-7 050</b> |

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 938        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-10 938</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Mesterbedriften LUND as, utvendige malerarbeider og tilleggsarbeider | -2 088 003        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>                        | <b>-2 088 003</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger  | -24 702           |
| Drift/vedlikehold VVS  | -4 580            |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg                                    | -80 984           |
| Kostnader dugnader   | -7 876            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>                                      | <b>-2 206 146</b> |

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -14 047         |
| Skadedyrarbeid                   | -34 489         |
| Snørydding                       | -98 265         |
| Gressklipping                    | -30 663         |
| Andre fremmede tjenester         | -1 513          |
| Kontingenter                     | -2 900          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 944          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-184 820</b> |

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 409         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 18 299        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 62            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>19 770</b> |

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Nordea      | -60 214         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -112 614        |
| Renter på leverandørgjeld            | -2 121          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-174 949</b> |

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.



I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden var 12 år.

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2018    | -3 750 000 |   |
| Nedbetalt tidligere | 1 639 808  |   |
| Nedbetalt i år      | 2 110 192  |   |
|                     |            | 0 |

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| Opprinnelig 2023                   | -3 050 000 |                   |
| Nedbetalt tidligere                | 0          |                   |
| Nedbetalt i år                     | 108 020    |                   |
|                                    |            | -2 941 980        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |            | <b>-2 941 980</b> |



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7669 Selskapsnavn: Boligsameiet Dalstunet 1

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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