



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Jan Wahlgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 943 898	2 719 817
Sum inntekter		2 943 898	2 719 817
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	127 061	123 004
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	1 535 804	1 502 363
Sum kostnader		1 662 864	1 625 366
Driftsresultat		1 281 034	1 094 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	28 442	4 640
Sum finanskostnader	17	159 074	96 242
Netto finans		-130 632	-91 602
Ordinært resultat før skattekostnad		1 281 033	1 094 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 281 033	1 094 450
Årsresultat		1 150 402	1 002 849
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 150 402	1 002 849
Sum overføringer og disponeringer		1 150 402	1 002 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,25	8 858 440	8 957 778
Maskiner og anlegg	21,25	3 466 715	3 466 715
Sum varige driftsmidler		12 325 155	12 424 493
Sum anleggsmidler		12 606 899	12 425 256
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 798	0
Andre fordringer		341 507	321 173
Sum fordringer		348 305	321 173
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	3 179 170	2 590 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 897 426	2 589 778
Sum omløpsmidler		3 245 731	2 910 952
SUM EIENDELER		15 852 630	15 336 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		5 629 746	4 626 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		6 783 748	5 633 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	5 429 513	6 025 887
Øvrig langsiktig gjeld	23,25	3 150 000	3 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 579 513	9 175 887
Sum langsiktig gjeld		8 579 513	9 175 887
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 158	356 464
Skyldige offentlige avgifter		2 635	0
Annen kortsiktig gjeld	24,25, 26	213 576	170 510
Sum kortsiktig gjeld		489 368	526 974
Sum gjeld		9 068 882	9 702 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 852 630	15 336 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551064

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 078
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Arild Johannessen
B A Løvolds veg 57
9022 KROKELVDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Jan Wahlgren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 679 078
DALBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 943 898	2 719 817
Sum inntekter		2 943 898	2 719 817
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	127 061	123 004
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 535 804	1 502 363
Sum kostnader		1 662 864	1 625 366
Driftsresultat		1 281 034	1 094 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	28 442	4 640
Sum finanskostnader	17	159 074	96 242
Netto finans		-130 632	-91 602
Ordinært resultat før skattekostnad		1 281 033	1 094 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 281 033	1 094 450
Årsresultat		1 150 402	1 002 849
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 150 402	1 002 849
Sum overføringer og disponeringer		1 150 402	1 002 849



Organisasjonsnr: 948 679 078
DALBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	8 858 440	8 957 778
Maskiner og anlegg	21,25	3 466 715	3 466 715
Sum varige driftsmidler		12 325 155	12 424 493

Sum anleggsmidler		12 606 899	12 425 256
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 798	0
Andre fordringer		341 507	321 173
Sum fordringer		348 305	321 173

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	3 179 170	2 590 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 897 426	2 589 778

Sum omløpsmidler		3 245 731	2 910 952
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		15 852 630	15 336 208
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		5 629 746	4 626 897
---------------------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital		6 783 748	5 633 346
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	5 429 513	6 025 887
Øvrig langsiktig gjeld	23,25	3 150 000	3 150 000



Sum annen langsiktig gjeld	8 579 513	9 175 887
Sum langsiktig gjeld	8 579 513	9 175 887
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	273 158	356 464
Skyldige offentlige avgifter	2 635	0
Annen kortsiktig gjeld	24,25,26 213 576	170 510
Sum kortsiktig gjeld	489 368	526 974
Sum gjeld	9 068 882	9 702 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 852 630	15 336 208



Organisasjonsnr: 948 679 078
DALBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



		Årsregnskap 2022 Dalbakken Borettslag			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 916 792	2 898 720	2 692 656	3 064 754
Andre driftsinntekter	2	27 106	0	27 161	0
Sum inntekter		2 943 898	2 898 720	2 719 817	3 064 754
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	15 061	9 006	9 004	9 006
Styrehonorar	4	112 000	114 000	114 000	139 000
Revisjonshonorar	5	7 235	7 431	6 755	8 000
Forretningsførerhonorar		75 828	75 828	75 828	78 710
Konsulenttjenester	6	135 226	38 825	21 148	1 505 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	12 242	545 071	22 550	130 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	29 835	0	64 238	0
Annet vedlikehold	9	146 430	125 000	212 700	135 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	4 583	0	13 750	0
Kostnader TV/Internett		283 814	287 712	270 853	298 512
Forsikringskader	11	10 000	0	0	0
Forsikring	12	254 289	254 287	237 633	271 900
Kontingenter		10 800	10 800	10 800	10 800
Eiendomsavgift og renovasjon	13	539 767	534 214	512 878	584 800
Energi og brensel	14	12 832	13 000	13 152	14 000
Andre driftskostnader	15	12 923	52 700	40 078	28 000
Sum kostnader		1 662 864	2 067 874	1 625 366	3 212 728
Driftsresultat		1 281 034	830 846	1 094 451	-147 974
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	28 442	3 066	4 640	3 066
Finanskostnader	17	159 074	107 083	96 242	234 741
Resultat finansposter		-130 632	-104 017	-91 602	-231 675
Årets resultat		1 150 402	726 829	1 002 849	-379 649
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 150 402	0	1 002 849	0
Sum disponeringer		1 150 402	0	1 002 849	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 383 976	2 383 976	2 104 336	2 756 361
Periodens resultat		1 150 402	726 829	1 002 849	-379 649
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		99 338	0	-99 338	0
Avdrag på lån		-596 374	-622 398	-623 870	-576 615
Innskudd øremerkede midler		-280 980	-1 666	-1	0
Endring i disponible midler		372 385	102 765	279 640	-956 264
Sum disponible midler		2 756 361	2 486 741	2 383 976	1 800 097



Balanse desember 2022 Dalbakken Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	8 008 840	8 008 840
Tomter	19, 25	849 600	849 600
Rehabilitering	20, 25	0	99 338
Andre varige fellesanlegg	21, 25	3 466 715	3 466 715
Sum varige anleggsmidler		12 325 155	12 424 493
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	281 744	764
Sum finansielle anleggsmidler		281 744	764
Sum anleggsmidler		12 606 899	12 425 256
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 798	0
Forskuddsfakturerte kostnader		341 507	321 173
Sum fordringer		348 305	321 173
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 894 635	2 589 167
Innestående på skattetrekkskonto		2 791	611
Sum bankinnskudd og kontanter		2 897 426	2 589 778
Sum omløpsmidler		3 245 731	2 910 952
SUM EIENDELER		15 852 630	15 336 208

Dalbakken Borettslag



Balanse desember 2022 Dalbakken Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital 01.01		5 629 746	4 626 897
Årets endringer i egenkapital		1 150 402	1 002 849
Sum egenkapital 31.12		6 783 748	5 633 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	5 429 513	6 025 887
Borettsinnskudd	23, 25	3 150 000	3 150 000
Sum langsiktig gjeld		8 579 513	9 175 887
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 158	356 464
Skyldig off. myndigheter		2 635	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		658	0
Påløpne renter		48 700	22 245
Påløpne avdrag	25, 26	129 820	135 665
Annen kortsiktig gjeld	24	27 600	12 600
Gjeld finansieringsforetak		6 798	0
Sum kortsiktig gjeld		489 368	526 974
Sum gjeld		9 068 882	9 702 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 852 630	15 336 208

31.12.22

Dalbakken Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Siri Olsen
Styreleder

Renate Kristiansen
Styremedlem

Jan Erik Johnsen
Styremedlem

Anne Mette Wikstrand
Styremedlem

Dalbakken Borettslag



Dalbakken Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Dalbakken Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 838 160	1 838 160	1 670 976	1 911 686
Renter lån	133 992	107 136	89 856	234 741
TV - Internett	287 712	287 712	261 792	298 512
Inntekter dugnad	43 200	43 200	43 200	43 200
Avdrag lån	613 728	622 512	626 832	576 615
Sum	2 916 792	2 898 720	2 692 656	3 064 754

Borettslaget består av 36 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Brøyterefusjon	10 808	0	9 261	0
Andre inntekter	16 298	0	17 900	0
Sum	27 106	0	27 161	0

Andre inntekter er innkreving fra beobere for fellesutgifter strøm, forsikring, skift av strømmålere på garasjer og kommunal feieavgift.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	5 100	0	0	0
Påløpte feriepenge	658	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	9 251	9 006	9 004	9 006
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenge	52	0	0	0
Sum	15 061	9 006	9 004	9 006

Boligselskapet har ingen ansatte.

Lønn til ansatte gjelder sommervikar til hagearbeid

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	112 000	114 000	114 000	139 000
Sum	112 000	114 000	114 000	139 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	7 235	7 431	6 755	8 000
Sum	7 235	7 431	6 755	8 000

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

Dalbakken Borettslag - noter



Dalbakken Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	5 000	160	5 000
Teknisk rådgivning	135 226	33 825	20 988	1 500 000
Sum	135 226	38 825	21 148	1 505 000

Konsulentonorar er bistand for søknad om brøyterefusjon, årlig oppdatering av Bevar HMS og Plusspan. Laget har også hatt prosjektledelse fra Bonord vedrørende takkonstruksjon og brannskiller.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	8 914	517 271	-1 693	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	3 113	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	3 328	27 800	21 130	30 000
Sum	12 242	545 071	22 550	130 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	29 835	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	0	0	64 238	0
Sum	29 835	0	64 238	0

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	112 988	125 000	181 400	125 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	458	0	0	0
Annet vedlikehold	32 984	0	31 300	10 000
Sum	146 430	125 000	212 700	135 000

Annet vedlikehold er kostnad i forbindelse med dugnad, bla. containerleie og tilbakebetaling av dugnadspenger til beboere som har deltatt på dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	4 583	0	13 750	0
Sum	4 583	0	13 750	0

Dalbakken Borettslag - noter



Dalbakken Borettslag - noter

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	0	0	-22 495	0
Kostnad forsikringskade	10 000	0	22 495	0
Sum	10 000	0	0	0

Borettslaget har hatt en forsikringskade i 2022.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	251 390	251 387	234 940	269 000
Premie sikringsfond felleskostnader	2 899	2 900	2 693	2 900
Sum	254 289	254 287	237 633	271 900

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	446 182	448 039	426 704	490 800
Eiendoms- og festeavgift	93 585	86 175	86 174	94 000
Sum	539 767	534 214	512 878	584 800

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	12 832	13 000	13 152	14 000
Sum	12 832	13 000	13 152	14 000



Dalbakken Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	5 000	0	6 000
Annen leiekostnad	0	10 000	6 931	0
Verktøy	0	3 500	2 564	3 500
Kontorrekvisita	3 600	0	0	0
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	4 500
Elektronisk kommunikasjon	219	0	0	0
Drivstoff	675	0	0	0
Gaver	995	0	0	0
Styrekostnader	3 349	800	486	4 000
Bank og kortgebyrer	640	600	549	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	444	25 300	20 049	5 000
Andre driftskostnader	0	0	6 500	0
Sum	12 923	52 700	40 078	28 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	28 442	3 066	4 640	3 066
Sum	28 442	3 066	4 640	3 066

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	159 074	107 083	96 242	234 741
Sum	159 074	107 083	96 242	234 741

Dalbakken Borettslag - noter



Dalbakken Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1977

Kostpris opprinnelig	8 008 840
Bokført verdi pr. 31.12.	8 008 840

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

Omsetning av andelsleiligheter 2022:

	Salgssum:	Totalsum inkl fellesgjeld:
1 stk. 4-roms rekkehus	3 800 000	3 958 412
1 stk. 4-roms rekkehus	4 150 000	4 309 502

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 849 600

Gnr 14/ bnr 143
Tomten er kjøpt i 1976.

Note 20 - Rehabilitering

	2022	2021
BONORD - forprosjekt fasaderenovering	78 400	78 400
Asplan Viak - prosjektering brannskille	20 938	20 938
Sum prosjekt	111 938	
Ompostert til konsulentonorar	-111 938	
Sum:	0	99 338

Prosjektet omfatter rehabilitering av fasader
Prosjektet ble påbegynt i 2021. I 2022 er dette ompostert og resultatført på konsulenttjenester.

Note 21 - Andre varige fellesanlegg

Tilleggsbebyggelse, opprinnelig	849 600
Tilgang, år 1997	1 975 249
Tilgang 2016, parkeringsplasser	641 866
Sum andre fellesanlegg pr. 31.12.	3 466 715



Dalbakken Borettslag - noter

Note 22 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	764	762
Innskudd	280 980	1
Sum	281 744	764

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	3 150 000	3 150 000
Sum	25	3 150 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Dugnadspenger utbetalt etter årsslutt.	27 600	12 600
Sum	27 600	12 600

Note 25 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	8 709 333	9 311 552
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 325 155	12 424 493

Dalbakken Borettslag - noter



Dalbakken Borettslag - noter

Note 26 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.
Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Rørfornyng	
Lånenummer:	12131980335	12119250224
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2011
Rentesats:	4.26 %	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	09.11.2030	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	8 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 590 632	4 570 920
Avdrag i perioden:	158 503	443 716
Lånesaldo 31.12:	1 432 129	4 127 204

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119250224	36	114 645	4 127 220
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131980335	36	39 781	1 432 116



Resultat og balanse med noter for Dalbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dalbakken Borettslag

Styreleder	Siri Olsen (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Renate Kristiansen (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Veronika Dolores Nordskog (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Anne Mette Wikstrand (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Jan Erik Johnsen (sign.)	03.05.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dalbakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

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

Tromsø, 4. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: GZWOS-5TKQ2-4YZSG-POIMV-BGLWE-ESELZ



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-05-04 11:12:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GZW05-5TKQ2-4YZ5G-POINV-BGLWE-ESELZ

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>