



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 728 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992728612

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 410 000	1 299 750
Sum inntekter		1 410 000	1 299 750
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	62 755
Annen driftskostnad		1 128 481	1 154 639
Sum kostnader		1 199 223	1 217 394
Driftsresultat		210 777	82 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 319	25 252
Sum finansinntekter		31 319	25 252
Annen finanskostnad		84 522	85 358
Sum finanskostnader		84 522	85 358
Netto finans		-53 203	-60 106
Resultat før skattekostnad		157 575	22 250
Årsresultat		157 575	22 250
Totalresultat		157 575	22 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 575	22 250
Sum overføringer og disponeringer		157 575	22 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-11 555	235
Andre fordringer		88 883	58 426
Sum fordringer		77 328	58 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 728	1 030 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 728	1 030 309
Sum omløpsmidler		1 076 056	1 088 970
SUM EIENDELER		1 076 056	1 088 970

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		48 220	205 795
Sum opptjent egenkapital		-48 220	-205 795
Sum egenkapital		-48 220	-205 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		949 483	1 114 529
Sum annen langsiktig gjeld		949 483	1 114 529
Sum langsiktig gjeld		949 483	1 114 529
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		415	21 080
Leverandørgjeld		91 936	118 051
Skyldige offentlige avgifter		8 742	35 255
Annen kortsiktig gjeld		73 700	5 850
Sum kortsiktig gjeld		174 793	180 236
Sum gjeld		1 124 276	1 294 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 076 056	1 088 970



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 634669

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 728 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 992 728 612
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 410 000	1 299 750
Sum inntekter		1 410 000	1 299 750
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	62 755
Annen driftskostnad		1 128 481	1 154 639
Sum kostnader		1 199 223	1 217 394
Driftsresultat		210 777	82 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 319	25 252
Sum finansinntekter		31 319	25 252
Annen finanskostnad		84 522	85 358
Sum finanskostnader		84 522	85 358
Netto finans		-53 203	-60 106
Resultat før skattekostnad		157 575	22 250
Årsresultat		157 575	22 250
Totalresultat		157 575	22 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 575	22 250
Sum overføringer og disponeringer		157 575	22 250



Organisasjonsnr: 992 728 612
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-11 555	235
Andre fordringer		88 883	58 426
Sum fordringer		77 328	58 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 728	1 030 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 728	1 030 309
Sum omløpsmidler		1 076 056	1 088 970
SUM EIENDELER		1 076 056	1 088 970
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		48 220	205 795



Sum opptjent egenkapital	-48 220	-205 795
Sum egenkapital	-48 220	-205 795
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	949 483	1 114 529
Sum annen langsiktig gjeld	949 483	1 114 529
Sum langsiktig gjeld	949 483	1 114 529
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	415	21 080
Leverandørgjeld	91 936	118 051
Skyldige offentlige avgifter	8 742	35 255
Annen kortsiktig gjeld	73 700	5 850
Sum kortsiktig gjeld	174 793	180 236
Sum gjeld	1 124 276	1 294 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 076 056	1 088 970



Organisasjonsnr: 992 728 612
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN
5/7

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



Innkalling

Årsmøte 2025 for Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5 - 7

Det innkalles til årsmøte i garasjeanlegget 21. mai 2025 kl. 1800.

Vi skal forsøke å få til at årsmøtedokumentene kan vises på garasjeveggen. Likevel henstilles om at man tar med seg årsmøtedokumentene.

Sameierne må medbringe stol.

Dagsorden;

1. Konstituering
- Valg av ordstyrer, protokollfører og medunderskriver årsmøteprotokoll.
2. Behandling av årsregnskapet 2024(se vedlegg)
3. Behandling av styrets årsberetning 2024(se vedlegg).
4. Revisors beretning
5. Budsjett for 2025 (se vedlegg)
- herunder utbetaling av honorar til styret med NOK 62 000 for perioden 2024-2025 som utbetales desember 2025.
6. Valg (Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt)
7. Styrets innspill til diskusjon om muligheten til å redusere kostnader knyttet til husstandenes vannforbruk.

Etter den formelle delen av årsmøtet er avsluttet vil vi ha en uformell del med diverse forhold.

Oslo 5. mai 2025

Arnfinn Sørensen
Styreleder
(sign)



EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7 ORG.NR. 992 728 612, KUNDENR. 3818

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 000	1 299 750	1 410 000	1 473 000
Andre inntekter					
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 410 000	1 299 750	1 410 000	1 473 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 742	-7 755	-8 742	-8 742
Styrehonorar	4	-62 000	-55 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	5	-8 678	-9 617	-12 000	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-44 674	-42 425	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-6 165	-6 184	-6 500	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-278 220	-348 246	-317 000	-452 000
Forsikringer		-107 696	-94 007	-108 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-320 784	-272 966	-320 296	-360 000
Energi/fyring	9	-165 680	-192 936	-180 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-23 760	-23 760	-24 000	-24 000
Andre driftskostnader	10	-172 823	-164 497	-178 900	-187 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 199 222	-1 217 393	-1 262 438	-1 439 742
DRIFTSRESULTAT		210 778	82 356	147 562	33 258
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 319	25 252	20 000	30 000
Finanskostnader	12	-84 522	-85 358	-80 000	-79 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 203	-60 106	-60 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		157 575	22 250	87 562	-15 742
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital					
Udekket tap		157 575	22 250		

BESKYTTET



EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7
ORG.NR. 992 728 612, KUNDENR. 3818

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		145	6 085
Andre kortsiktige fordringer	12	3 000	3 000
Energiavregning	13	74 183	49 576
Driftskonto OBOS-banken		175 932	100 099
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	27 500
Sparekonto OBOS-banken		822 796	902 710
SUM OMLØPSMIDLER		1 076 056	1 088 970
SUM EIENDELER		1 076 056	1 088 970
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-48 220	-205 795
SUM EGENKAPITAL		-48 220	-205 795
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	949 483	1 114 529
SUM LANGSIKTIG GJELD		949 483	1 114 529
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 700	5 850
Leverandørgjeld		91 936	118 051
Skyldige offentlige avgifter	16	8 742	35 255
Påløpte renter		415	7 756
Påløpte avdrag		0	13 324
Annøn kortsiktig gjeld	17	62 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 793	180 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 076 056	1 088 970
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5/7

Arnfinn Sørensen

Maj Britt Egeberg
Maj Britt Egeberg

Jan Hovdøl
Jan Hovdøl





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 386 000
Altibox	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 410 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 62 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 678.



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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Grindaker AS, befarings	-5 438
SUM KONSULENTHONORAR	-6 165

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 425
Drift/vedlikehold elektro	-4 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 095
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 890
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 662
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 976
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 220

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-231 396
Renovasjonsavgift	-89 388
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 784

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 368
Renhold ved firmaer	-34 492
Snørydding	-30 616
Gressklipping	-93 540
Andre fremmede tjenester	-363
Andre kontorkostnader	-3 544
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 823

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	835
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 086
Andre renteinntekter	398
SUM FINANSINNETEKTER	31 319

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-83 632
Andre rentekostnader	-890
SUM FINANSKOSTNADER	-84 522



**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for tillitsvalgte	3 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Gassbeholdning pr 31.12.2023	18 902
Innkjøp gass 2024	121 018
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-63 000
Korrigerings gassbeholdning	-2 737
Sum underregnskap	74 183

Spesifikasjon av saldo

Gassbeholdning pr 31.12.2024	42 343
Gassavregning 2024	31 840

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**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

5

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

385 471

Nedbetalt i år

165 046

-949 483

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-949 483

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 742

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-8 742

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Styrehonorar 2023/2024

-62 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-62 000





Boligsameiet Dovresvingen 5-7 Årsberetning/Rapport for 2024

Boligsameiet Dovresvingen 5-7 er et eierseksjonssameie under gnr 158, bnr, 24 i Oslo. Sameiet består av til sammen 21 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med foretaksnummer 992 728 612.

Administrasjon

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Arnfinn Sørensen
Styremedlem: Maj Britt Egeberg
Styremedlem: Jan A. Hovdan
Varamedlem: Bente Fadum Jansen
Varamedlem: Ragnar Torsæter

Boligsameiet har ingen ansatte. Styret består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som er innkalt til alle styremøtene. Styret har 2 mannlige styremedlemmer, 1 kvinnelig styremedlem samt 1 kvinnelig og et mannlige varamedlem. Varamedlemmet møter på styremøtene. Valgkomiteen vil legge vekt på å få en balansert kjønnsmessig sammensetning av styret.

Det har vært avholdt jevnlig styremøter i 2024/25.

Årsresultat og økonomi

Sameiets inntekter er innbetalinger fra sameierne med formål å dekke sameiets kostnader og beløper seg til kr. 1 410 000 inkl. Altibox innbetaling i 2024.

Årsregnskapet for 2024 er oppgjort med et årsresultat på kr. 157 575, mot et overskudd på kr. 22 500 i 2023. Årets resultat har medført at sameiets egenkapital utgjør -kr. 48 220 per 31.12.2023, mot -kr. 205 795 i 2023.

Verdt å merke seg er at kostnadene øker og særlig gjør dette seg gjeldende mht avgiftene til Oslo kommune for vann, avløp og renovasjon. For 2023 var kostnaden kr. 272.966, men utgjorde kr. 320 784. For 2025 er avgiftene øket til NOK 360 000. I tillegg er andre utgiftsposter øket i tråd med pris- og lønnsøkningene ellers i samfunnet. Nedbetaling av vedlikeholdslånet til OBOS bank er også en betydelig kostnad.

Forslag til budsjett for 2025 utgjør et underskudd på -kr. 15 743. Det var budsjettet med et overskudd i 2024 på NOK 87 562.

Basert på ovenstående foreslår styret at fellesutgiftene økes med kr. 500 per måned fra 1. juli. Dette er innarbeidet i forslag til budsjett for 2025.



Etter styrets vurdering gir regnskapet et rettviseende uttrykk for boligsameiets finansielle stilling og resultatet av driften i regnskapsåret. Fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av regnskapet for 2024.

Oppretting av mangler mv. som representerer vedlikehold

Sameiet er inne i en periode med vedlikeholdsarbeider. I 2024 har vi skiftet ut belysningen i garasjen – og snart har vi LED belysning over alt i fellesarealene. Styret planla å skifte ut lysene i trappeoppgangene i de resterende 5 husene (5C, 5D, 7A, 7B og 7C) i 2024. Imidlertid på grunn av kapasitetsproblemer hos leverandør ble oppgaven først utført i 2025. Følgelig er også budsjettet for 2025 belastet med disse kostnadene samt at vi fikk et større overskudd enn budsjettet i regnskapet for 2024. Videre har vi fått ordnet med lysene i lysmastene til LED i 2024.

Drift og vedlikehold

Styret anser at den løpende ordinære driften av boligsameiet er ivaretatt på en forsvarlig måte gjennom 2024. Styret har fokus på økonomi og er opptatt av å følge opp de løpende driftsavtaler for å sikre at leveransene er gode og at prisene er fornuftige.

Styret ble oppfordret til å vurdere ny leverandør for gressklipping. Det har vist seg at det ikke er enkelt å skaffe ny leverandør som er villig til å inngi tilbud. Således at styret vil fortsette med å finne ny egnet leverandør. Imidlertid er styret fornøyd med nåværende leverandør og vi har foreløpig ikke holdepunkter for at andre kan levere billigere tjeneste samme kvalitet. Helt eller delvis klipping med roboter har vist seg å være uaktuelt av praktiske og prismessige årsaker.

Imidlertid må sameiets inntekter balanseres i forhold til de årlige driftsutgiftene samt at det er nødvendig å opprettholde en tilstrekkelig solid egenkapital til dekning av framtidig behov for å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

På grunn av de utførte vedlikeholdsarbeidene i 2021 (maling av husene), tok sameiet opp et lån på NOK 1 500 000 i OBOS bank i 2021. Per årsskifte 2024/25 utgjør lånets balanse kr. 949 483 (Førrige årsskifte kr. 1 114 529). Lånet tilbakebetales over 8 år via fellesutgiftene. Betaling av avdrag på lånet framkommer ikke som en utgift i regnskapet.

Vedlikehold vil styret utføre løpende basert på behov og planer nedfelt i sameiets styreverktøy.

Bygningsmassen er forsikret i Tryg Forsikring AS (OBOS Forsikring AS).



El - Bil

Ladeanlegg for El-bil fungerer godt. Imidlertid erfarte vi i vinter strømstans, som kunne kunne skyldes overbelastning på grunn av at vi nå har fått mange biler med EL-ladning i sameiet. Dette gjorde at vi midlertidig innførte dato-lading.

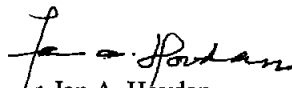
Vi har foretatt en logging av belastningen på vårt anlegg med bistand av av elektrofirmaet EDA AS. Vi har mottatt rapport som konkluderer med at det er overbelastning på en strømkrets/fase. Det opplyses i rapporten at dette kan delvis kan avhjelpes ved omkobling til andre faser/strømkrets. Videre har vi ved bistand fra EDA AS levert inn en søknad om å kunne få til øking av strømkapasiteten inn til sameiet fra leverandør. Søknadsbehandlingen er foreløpig ikke avklart. Men styret vil informere sameiet når vedtak foreligger. Omkoblinger og eventuell øking av kapasiteten vil medføre kostnader til håndverker og leverandør.

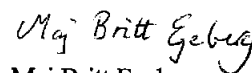
Styret har tidligere informert om at år antall El-biler i sameiet blir mange nok slik at det tilsier at vi må styre tilgangen til strøm, vil det bli installert "Intelligent styring" som kan fordele strømmen til det beste for alle sameiere med EL-bil. Det er fortsatt en situasjon at det ikke er grunnlag for en slik anskaffelse. Blant annet fordi dette styringssystemet ikke er ferdigutvikling i forhold til krav/ønske om at styringsenheten tar hensyn til når på døgnet lading bør utføres i forhold til strømprisene.

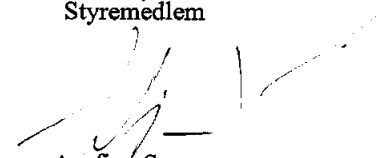
Sameiets virksomhet påvirker i liten grad det ytre miljøet.


Oslo, 2. mai 2025

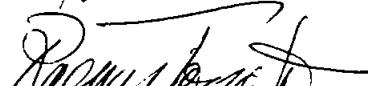
I styret for Boligsameiet Dovresvingen 5-7


Jan A. Hovdan
Styremedlem


Maj Britt Egeberg
Styremedlem


Arnfinn Sørensen
Styreleder


Bente Fadum Jansen
Varamedlem


Ragnar Tørsæter
Varamedlem



Bygday Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN 5/7.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 sameiet 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>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 13:14:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D2SNM-52731-HW2EH-NT6G-GUW0W-YEUW8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilittjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://p.penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Dovresvingen 5/7 Budsjett 2025

	Budsjett 24	Regnskap 24	Budsjett 25
Inntekter			
Felleskostnader	1 386 000	1 386 000	1 449 000
Altibox	24 000	24 000	24 000
Sum inntekter	1 410 000	1 410 000	1 473 000
Kostnader			
Arbeidsgiveravgift	8 742	8 742	8 742
Styreonorar	62 000	62 000	62 000
Revisjonshonorar	12 000	8 678	12 000
Regnskapshonorar	45 000	44 674	47 000
Konsulentjenester	6 500	6 165	7 000
Drift og vedlikehold:			
Drift /vedlikehold bygg	317 000	278 220	452 000
Herav:			
Drift/vedlikehold bygninger	30 000		6 475
Drift/vedlikehold VVS	5 000		4 963
Drift/vedlikehold Elektro	75 000		103 413
Drift/vedl utvendig vedlikehold	65 000		4 890
Drift/vedl utvendig brannsikring	50 000		63 095
Drift/vedlikehold heiser	40 000		28 798
Drift/vedlikehold gassanlegg	40 000		44 662
Drift/vedlikehold gassjeanlegg	40 000		1 976
Kostnader dugnad	2 000		2 000
Egenandel forsikring	10 000		20 000
Forsikringer	108 000	107 696	120 000
Kommunale avgifter	320 296	320 784	360 000
TV Bredbånd	24 000	23 760	24 000
Strøm	180 000	165 680	160 000
Andre driftskostnader	178 900		187 000
Driftsmateriale	8 000		6 000
Renhold	35 000		38 000
Snørydding	35 000		35 000
Gressklipping	94 000		98 000
Andre driftskostnader	400		5 000
Gaver	1 500		2 000
Kontingenter	2 000		3 000
Bankgebyrer	3 000		
Sum driftskostnader	1 262 438	1 198 223	1 439 743
Driftsresultat	147 562	210 777	33 257
Finansinntekt	20 000	31 319	30 000
Finanskostnader	-80 000	-84 522	-79 000
Årets resultat	87 562	157 574	-15 743



Sørensen, Arnfinn

Subject: FW: Forslag 1. årsmøte 2024/2025; Styrets innspill til diskusjon om muligheten til å redusere kostnader knyttet til husstandenes vannforbruk

From: Sørensen, Arnfinn
Sent: tirsdag 29. april 2025 10:19
To: Sørensen, Arnfinn <Arnfinn.Sorensen@kpmg.no>; Arnfinn Sørensen <arnfinnsor@gmail.com>
Cc: HelenBS <helenbergsorensen@gmail.com>
Subject: Forslag 1. årsmøte 2024/2025

Styret har vært i kontakt med kundesenteret hos Oslo kommune – Vann og Avløp, vedr. spørsmål om skifte til «Vannavgift basert på vannmåler». I dag beregnes avgiften for vann hos oss basert på m2 boareal (P-rom).

Arealet som benyttes er 2800m² (: 21 = 133 m²).

Prisen vi betalte i vannavgift per. 2024 er beregnet på følgende måte; NOK 63 x 2800 x 1,3m³ = ca NOK 230 000, som er avsjekket med fakturaene for 2024.

Det ble bemerket fra kommunen at vannforbruket hos voksne personer utgjør ca 60 m³ i året.

Det er nok et faktum at yngre personer bruker mere vann enn eldre. Det vi betaler i dag er basert på et forbruk av ca 3 680 m³ vann. Deler vi det tallet på 60 m³ (som er forbruket for voksne), så betaler vi vann for 61 voksne personer. Ettersom vi er 38 personer som bor i sameiet, så vurderer styret at dette alene er et forhold som kan være grunnlag for å spare et betydelig beløp i vannavgift. Kommunen mente på dette grunnlaget at besparelsen ville kunne bli betydelig ved innstallering av vannmålere. Kundesenteret antydte en årlig besparelse på kr. 75 – 100 000. For «å leke med tall» kan følgende beregning gjøres; kr. 63 (pris per m³) x Antall personer (38) x årsforbruk (60m³) = kr. 143 640.

Videre er det slik at mange av oss reiser er bort en betydelig del av året – og og at vi således også kan ha et lavere forbruk enn for andre sameier/borettslag med tilsvarende populasjon.

På den annen side er et faktum som taler for et noe øket vannforbruk, at vi vanner uteområdene en del. Men at dette beror på behovet – for eksempel dersom det er en tørr sommer. Styret vurderer at utevanningen og mindre forbruk på grunn av fravær fra leilighetene utjevner hverandre.

Dersom vi finner at vi vil prøve å få til en reduksjon av kostnadene på dette området, så kreves at sameiet installerer vannmålere som kan dokumentere forbruket. Ideelt ville innstallasjon av kun 1 måler vært hyggelig kostnadsmessig. Imidlertid vurderer styret som mulig løsning at det innstalleres 1 vannmåler i 1. etasje i husene 5A, 5D, 7A, 7B og 7C. For husene 5B og 5C kan det innstalleres 1 vannmåler i garasjen. Vi fordeler kostnaden i dag likt mellom alle sameierne/leilighetene. Det samme er styret innstilt på når det gjelder samlet forbruk vi i framtiden blir fakturert for av kommunen basert på samlet forbruk for alle vannmålerne som monteres.

For å få montert vannmålere må vi engasjere et rørleggerfirma som foretar montasjen og som melder inn til Oslo kommune – Vann og Avløp. Det er er gitt et uforpliktende estimat fra rørlegger på samlet kostnad for montering av 6 vannmålere til kr. 80 000. Mao en montasjekostnad som vurderes å kunne tjenes raskt inn!

Styret har ikke innarbeidet noen kostnad vedr. vannmålere i budsjettet for 2025. Men at denne kostnaden, dersom årsmøtet vedtar anskaffelsen, dekkes med direkte innbetaling fra sameierne i form av et engangsbeløp som estimeres til kr. 5 000 for hver sameier.

Der vannmåler skal monteres i husenes 1. etasje forutsetter at det må gis tilgang til rørlegger for montering av målerne.

Styret framlegger forslaget for diskusjon og avgjørelse.