



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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:	Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2023

### 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, 18.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 221 000	1 147 570
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 221 000</b>	<b>1 147 570</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 153 038	3 036 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 210 088</b>	<b>3 093 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 912</b>	<b>-1 945 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 485	2 947
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 485</b>	<b>2 947</b>
Annen finanskostnad		67 019	24 616
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 019</b>	<b>24 616</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 534</b>	<b>-21 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 622	-1 967 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		164 829	67 339
Sum fordringer		164 829	67 339
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 877	1 429 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 877	1 429 859
Sum omløpsmidler		1 261 706	1 497 198
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		228 045	180 422
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-228 045</b>	<b>-180 422</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-228 045</b>	<b>-180 422</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 272 072	1 432 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 272 072</b>	<b>1 432 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 272 072</b>	<b>1 432 855</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		435	314
Leverandørgjeld		188 633	207 811
Skyldige offentlige avgifter		23 510	26 640
Annen kortsiktig gjeld		5 100	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>217 678</b>	<b>244 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 489 750</b>	<b>1 677 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625180

**Enheten**

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

**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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 992 728 612  
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN  
5/7

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 221 000	1 147 570
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 221 000</b>	<b>1 147 570</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 153 038	3 036 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 210 088</b>	<b>3 093 116</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 912</b>	<b>-1 945 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 485	2 947
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 485</b>	<b>2 947</b>
Annen finanskostnad		67 019	24 616
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 019</b>	<b>24 616</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 534</b>	<b>-21 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 622	-1 967 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>



Organisasjonsnr: 992 728 612  
EIERSEKSJONSSAMEIET DOVRESVINGEN  
5/7

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		164 829	67 339
Sum fordringer		164 829	67 339
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 877	1 429 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 096 877	1 429 859
Sum omløpsmidler		1 261 706	1 497 198
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</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		228 045	180 422
Sum opptjent egenkapital		-228 045	-180 422



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-228 045</b>	<b>-180 422</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 272 072	1 432 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 272 072</b>	<b>1 432 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 272 072</b>	<b>1 432 855</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	435	314
Leverandørgjeld	188 633	207 811
Skyldige offentlige avgifter	23 510	26 640
Annen kortsiktig gjeld	5 100	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>217 678</b>	<b>244 765</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 489 750</b>	<b>1 677 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</b>



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 2022 for Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5 - 7

Det innkalles til årsmøte i garasjelegget 11. mai 2023 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 2022 (se vedlegg).
3. Behandling av styrets årsberetning 2022 (se vedlegg).
4. Revisors beretning (se vedlegg).
5. Budsjett for 2023 (se vedlegg)  
- herunder honorar til styret for perioden 2022-2023
6. Det foreligger ingen innmeldte forslag innen fristen til behandling på årsmøtet.
7. Valg (Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt)

-----  
Etter den formelle delen av årsmøtet er avsluttet vil vi ha en uformell del med forhold som gjelder parkering, beplantning, søppelboden, øvelse brannstiger mv.

Oslo 3 mai 2023

Arnfinn Sørensen  
Styreleder  
(sign)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 221 000	1 147 500	1 221 000	1 315 500
Andre inntekter			70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 221 000</b>	<b>1 147 570</b>	<b>1 221 000</b>	<b>1 315 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 755
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-11 347	-9 093	-10 000	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-40 794	-39 529	-40 000	-42 500
Konsulenthonorar	6	-1 386	-3 651	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-434 887	-2 325 610	-454 000	-340 000
Forsikringer		-85 967	-81 675	-86 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-227 452	-217 313	-226 460	-272 000
Energi/fyring	9	-177 013	-187 164	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-23 760	-23 760	-24 000	-24 000
Andre driftskostnader	10	-150 432	-148 271	-160 000	-160 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 210 088</b>	<b>-3 093 116</b>	<b>-1 241 510</b>	<b>-1 190 255</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 912</b>	<b>-1 945 546</b>	<b>-20 510</b>	<b>125 245</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 485	2 947	0	5 000
Finanskostnader	12	-67 019	-24 616	-54 000	-78 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-58 534</b>	<b>-21 669</b>	<b>-54 000</b>	<b>-73 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-47 622</b>	<b>-1 967 215</b>	<b>-74 510</b>	<b>52 245</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-1 786 793		
Udekket tap		-47 622	-180 422		

.BESKYTTET



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

**BALANSE**

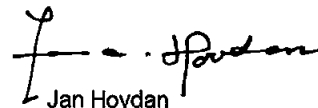
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	108 000	3 000
Energiavregning	17	56 829	64 339
Driftskonto OBOS-banken		101 572	189 610
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 460	19 590
Sparekonto OBOS-banken		978 845	1 220 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-228 045	-180 422
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-228 045</b>	<b>-180 422</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 272 072	1 432 855
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 272 072</b>	<b>1 432 855</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 100	10 000
Leverandørgjeld		188 633	207 811
Skyldige offentlige avgifter	16	23 510	26 640
Påløpte renter		435	314
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>217 678</b>	<b>244 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 261 706</b>	<b>1 497 198</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5/7

  
Arnfinn Sørensen

  
Maj Britt Egeberg

  
Jan Hovdan

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 197 000
Altibox	24 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 221 000</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 2021/2022, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 347.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 386
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 386</b>

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

Access Låsspesialisten, porttelefon	-116 371
Tradisjonelt Bygg Håndverk AS, montering overtak	-82 744
Bygghjemme Norge AS, overtak	-133 554
EDA Elektro Data Oslo AS, belysning inngangsparti	-54 870
Innbetalt seksjonseiere	105 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-282 539</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-31 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 297
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 297
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 274
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-434 887</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-154 880
Renovasjonsavgift	-72 572
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-227 452</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-161 404
Andre fyringskostnader	-15 609
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-177 013</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 915
Driftsmateriell	-5 563
Lyspærer og sikringer	-2 201
Renhold ved firmaer	-31 557
Snørydding	-25 166
Gressklipping	-79 104
Andre fremmede tjenester	-322
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 714
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-150 432</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	299
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 186
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>8 485</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 019
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-67 019</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
Fakturert seksjonseiere, inngansparti/overtak	105 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>108 000</b>

**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 verdøkninger 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. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	67 145
Nedbetalt i år	160 783
	-1 272 072
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 272 072</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 460
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-23 510</b>

**NOTE: 17****ENERGIÅVREGNING**

Gassbeholdning pr 31.12.2021	37 272
Innkjøp gass 2022	74 157
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-54 600
<b>Sum underregnskap</b>	<b>56 829</b>

**Spesifikasjon av saldo**

Gassbeholdning pr 31.12.2022	22 943
Gassavregning 2022	33 886

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.

Ettersom 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.



## **Boligsameiet Dovresvingen 5-7 Årsberetning/Rapport for 2022**

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 2022 bestått av:

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

Boligsameiet har ingen ansatte. Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem som er innkalt til alle styremøtene. Styret har 2 mannlige styremedlemmer, 1 kvinnelig styremedlem samt 1 kvinnelig 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 2022/23.

### **Årsresultat og økonomi**

Sameiets inntekter er innbetalinger fra sameierne med formål å dekke sameiets kostnader og beløper seg til kr. 1 221 000 inkl. Altibox innbetaling i 2022.

Årsregnskapet for 2022 er oppgjort med et underskudd på kr. 47 622, mot et underskudd på kr. 1 967 215 i 2021. Årets resultat har medført at sameiets egenkapital utgjør (kr. 228 045) per 31.12.2022 – mot (kr. 180 422) i 2021.

Det var budsjettert med et underskudd i 2022 på NOK 74 510.

Strømutgiftene for vårt sameie har også for 2022 utgjort et høyere beløp enn for 2020 og tidligere og har utgjort kr. 177 013. Sameiet har mottatt strømstønad for kostnadene for vår felles strøm i 2022, som er medtatt i kostnaden for strøm i regnskapet og har således redusert våre strømkostnader. For 2021 utgjorde strømkostnaden kr. 187 164.

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 2022.



## **Oppretting av mangler mv. som representerer vedlikehold**

Sameiet er inne i en periode der vi må påregne at det må gjennomføres vedlikeholdsarbeider. 2021 var et år der kostnadene var høye i form av maling av husene og utskifting av varmekabler i takrenner. Vi har i 2022 ikke hatt betydelige vedlikeholdsarbeider. Men årets største kostnad på våre hus har utgjort anskaffelse og montering av overbygg over inngangsdørene. Det siste overtaket ble montert i 2023. Størstedelen av kostnaden ble betalt av sameiet i 2022, mens sameiernes egenandel for kostnaden først ble innkrevet i mars 2023. Imidlertid er egenandelen medtatt i regnskapet for 2022, jfr note 7 til regnskapet. Således er kostnaden i regnskapet redusert med egenandelen.

## **Drift og vedlikehold**

Styret anser at den løpende ordinære driften av boligsameiet er ivarettatt på en forsvarlig måte gjennom 2022. 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.

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, tok sameiet opp et lån på NOK 1 500 000 i OBOS bank i 2021. Per årsskifte utgjør lånets balanse NOK 1 272 072. Lånet tilbakebetales over 8 år via felleutgiftene. Utgifter sameiet har ved betaling av avdrag på lånet framkommer ikke som en utgift i regnskapet. Tatt hensyn til økte utgifter til kommunale avgifter mv varsler styret om at de månedlige fellesutgiftene økes med NOK 750 med virkning fra 1. juli 2023, som vil dekke årets avdrag på lånet.

Planlegging av oppretting av vedlikehold og oppretting av mangler 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. Når 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. Styret har foreløpig ikke foreslått å igangsette anskaffelse – ettersom 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, Dato

I styret for Boligsameiet Dovresvingen 5-7

Jan A. Høydan  
Styremedlem

Maj Britt Egeberg  
Styremedlem

Arnfinn Sørensen  
Styreleder

Bente Fadum Jansen  
Varamedlem



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5/7

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Dovresvingen 5/7.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

#### 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BCEHV-EB0C0-ZJHX-EG44P-NJTW4-U3Q44



# 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 dataer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-26 16:16:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BCEHY-EBOC0-ZJHX-EG44P-NJTY4-U3Q44

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>



**Valgkomiteens innstilling til nytt styre for  
perioden fra årsmøtet i 2023 til årsmøtet 2024.**

Valgkomiteen består av Liv Sandnes Aabø og Helen Berg Sørensen og er nå på valg.

Styremedlem Maj Britt Egeberg og varamedlem Bente Fadum Jansen er på valg.

Valgkomiteen kan bemerke at samtlige boenheter er forespurt ang innspill til styreverv og valgkomite. På forespørsel fra valgkomiteen har Maj Britt Egeberg sagt seg villig til å være styremedlem i ytterligere 2 år og Bente Fadum Jansen har også sagt seg villig til 2 nye år som varamedlem.

Begge medlemmene i valgkomiteen ønsker imidlertid ikke å fortsette og stiller derfor sine plasser til disposisjon.

Nedenfor følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i sameiet Dovresvingen 5/7 for neste periode:

**Styreleder:**

Arnfinn Sørensen Ikke på valg. Valgt frem til 2024

**Styremedlemmer:**

Jan Anders Hovdan Ikke på valg. Valgt frem til 2024

Maj Britt Egeberg Velges for 2 nye år frem til 2025

**Varemedlem:**

Bente Fadum Jansen Velges for 2 nye år frem til 2025

**Valgkomiteen:**

Bente Torsæter Velges for 2 år frem til 2025

Bibba Rustad Velges for 2 år frem til 2025

Oslo, 28. april 2023

*Liv Sandnes Aabø*

*(sign)*

*Helen Berg Sørensen*

*(sign)*