



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 11.06.2025

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, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996242153

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		6 812 309	5 697 624
Sum inntekter		6 812 309	5 697 624
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	285 250
Annen driftskostnad		5 856 356	5 853 311
Sum kostnader		6 198 656	6 138 561
Driftsresultat		613 653	-440 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 969	14 697
Sum finansinntekter		6 969	14 697
Annen finanskostnad		8 898	1 242
Sum finanskostnader		8 898	1 242
Netto finans		-1 929	13 455
Resultat før skattekostnad		611 724	-427 481
Årsresultat		611 724	-427 481
Totalresultat		611 724	-427 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 724	-427 481
Sum overføringer og disponeringer		611 724	-427 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76	
Sum varige driftsmidler		76	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 367	28 105
Andre fordringer		149 718	130 708
Sum fordringer		164 085	158 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 111	1 064 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 111	1 064 432
Sum omløpsmidler		1 227 196	1 223 245
SUM EIENDELER		1 227 272	1 223 245

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			
Annen egenkapital		1 117 202	505 478
Sum opptjent egenkapital		1 117 202	505 478
Sum egenkapital		1 117 202	505 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 922	483 510
Annen kortsiktig gjeld		68 149	234 257
Sum kortsiktig gjeld		110 070	717 767
Sum gjeld		110 070	717 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 272	1 223 245



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547147

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 242 153
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 11.06.2025

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, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 812 309	5 697 624
Sum inntekter		6 812 309	5 697 624
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	285 250
Annen driftskostnad		5 856 356	5 853 311
Sum kostnader		6 198 656	6 138 561
Driftsresultat		613 653	-440 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 969	14 697
Sum finansinntekter		6 969	14 697
Annen finanskostnad		8 898	1 242
Sum finanskostnader		8 898	1 242
Netto finans		-1 929	13 455
Resultat før skattekostnad		611 724	-427 481
Årsresultat		611 724	-427 481
Totalresultat		611 724	-427 481
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 724	-427 481
Sum overføringer og disponeringer		611 724	-427 481



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

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			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76	
Sum varige driftsmidler		76	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 367	28 105
Andre fordringer		149 718	130 708
Sum fordringer		164 085	158 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 111	1 064 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 111	1 064 432
Sum omløpsmidler		1 227 196	1 223 245
SUM EIENDELER		1 227 272	1 223 245
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 117 202	505 478
Sum opptjent egenkapital	1 117 202	505 478
Sum egenkapital	1 117 202	505 478
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	41 922	483 510
Annen kortsiktig gjeld	68 149	234 257
Sum kortsiktig gjeld	110 070	717 767
Sum gjeld	110 070	717 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 227 272	1 223 245



Organisasjonsnr: 996 242 153
EIERSEKSJONSSAMEIET
DALSBERGSTIEN 22

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7041

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 17:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 17



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets rapport 2024-7041.pdf
2. kommentarer til regnskapet 7041.pdf
3. EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22.pdf
4. 7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 315 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styremøter og lignende

Styret har avholdt seks styremøter det siste året. Saker som ikke har krevd formelle vedtak, er fortløpende behandlet gjennom e-post og telefon, eller ved at enkeltstyremedlemmer har håndtert dem. Styret har hatt jevnlig kontakt gjennom året, og arbeidsfordelingen har vært avklart underveis.

Felles saker som angår både Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22, samt garasjeområdet, er behandlet gjennom Frydenlund Tingsrettslige Sameie. Eksempler på slike saker er oppfølging av sikkerhetssystemene, drift og betalingsløsninger for elbilladere – og det mest omfattende prosjektet har vært tiltak ifbm legionellautbruddet.

Vann og varme

Fellessanlegget for vanntilførsel har hatt få feil det siste året. Det har vært enkelte episoder med lavt vanntrykk og problemer med varmtvann, men de tilfellene som skyldtes fellessanlegget ble raskt utbedret. Øvrige problemer har vært knyttet til enkeltseksjoner eller oppganger. Arbeidet har blitt utført gjennom Frydenlund Tingsrettslige Sameie.

Vannskader og Vedlikeholdsplan

Det har vært flere lekkasjer i forbindelse med vegger, vinduer, balkongdører, tak og radiatorer. Noen av disse er dekket av sameiets forsikring. I tilfeller der forsikringen ikke har dekket skadene, har sameiet iverksatt grundigere tiltak. Forsikringsselskapet har anbefalt utbedringer av tak og avløp for å håndtere ekstrem nedbør. Dette er fulgt opp gjennom innhenting av tilbud og igangsetting av takreovering i 2025.

Heisene

Lovpålagt heiskontroll utføres jevnlig, og det gjennomføres service i henhold til avtale med TK Elevator Norge (TKE), via Frydenlund Tingsrettslige Sameie. På grunn av gjentatte driftsavbrudd har styret hatt oppfølgingsmøte med TKE. Styret håper bedre renhold i fellesarealene vil redusere problemene. Fordi når sand og stein havner i skinnegangen til heisdøren, skaper det problemer.

Felleskostnader

Styret har gjennomgått og justert felleskostnadene. En økning på 15 % har styrket sameiets økonomi. Løpende kostnader øker, og styret vil vurdere ytterligere justeringer ved de halvårlige økonomigjennomgangene.

Beboerinformasjon

Det er fortsatt utfordrende for styret og forretningsfører å vite hvem som faktisk bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer, særlig ved skader, støyklager og annet. Styret minner om at alle salg og utleieforhold skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører i henhold til vedtektene § 5. Dette gjelder også ved utlån av seksjon eller bod. Styret har



mottatt flere klager på støy og sjenerende adferd utover husordensreglene. Styret ønsker å minne om at beboere har ansvar for besøk helt til de har forlatt området.

Postkasser og oppganger

Hensikten med nye postkasser i 2022 var også enhetlig bruk av skilt. Det oppfordres derfor til at alle beboere sjekker sine og bestiller og bekoster postkasseskilt fra Aker Lås og Nøkkel AS, eller annen leverandør som tilbyr skilt med korrekt format og utseende.

Indre gård

Porten mot Dalsbergstien har vært utsettes for stor bruk og tidvis hverk/ misbruk, noe som fører til skjevheter og unødig slitasje. Styret ber om at porten behandles med forsiktighet.

Brannvarslingssystem

Det har ikke vært branntilløp det siste året, men noen falske alarmer. Anlegget testes årlig av Schneider Electric, og feil følges opp. Systemet er ikke koblet til Oslo brann- og redningsetat. Styret minner om at oppbevaring av barnevogner, sykler, ski, sko og lignende i oppgangene er forbudt grunnet rømningsikkerhet. Gjenstander kan fjernes og kastes uten varsel.

Vasketjenester

Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Vaskefrekvens er oppslått i oppgangene. Renholdet fungerer tilfredsstillende.

Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS. Styret er fornøyd med leveransen og samarbeidet.

Søppel og forsøpling

Det er fortsatt utfordringer med forsøpling og feil sortering. Søppel og gjenstander etterlates både inne og ute, noe som medfører økte kostnader og risiko for skadedyr. Styret minner om at avfall skal sorteres i tråd med Oslo kommunes retningslinjer. Konteinere for privat avfall ble satt ut to ganger i løpet av året, og tilbudet ble godt mottatt. Dette videreføres neste år.

Vektertjenester

Sameiet har avtale med Securitas, og tjenesten fungerer som forventet.

Innbrudd, skadeverk og sikring

Det har vært tagging av vegger. Styret minner om viktigheten av ikke å slippe inn uvedkommende via port, garasje eller oppgang.



Feilparkering

Feilparkering forekommer ofte, særlig i indre gård. Dette gjelder både beboere, gjester og håndverkere. Informasjonsskilt er satt opp, og ulovlig parkering kan medføre borttauing på eiers regning.

Garasjevask

Årets garasjevask ble gjennomført 13. mai 2025. Noen biler ble ikke fjernet, men dette skapte ingen store problemer.

Dugnad

Den årlige dugnaden ble avholdt 21. mai 2025.

Vedlikehold

Ventilasjonsanlegget ble rensset. Rapporten avdekket bruk av ikke-godkjente vifter, samt at flere seksjoner ikke var tilgjengelige til tross for informasjon i forkant. Det er kun godkjente vifter som kan benyttes når kjøkkenvifte/baderomsvifte/arbeid på ventilasjonsanlegg mv skiftes ut og at slik arbeid krever samtykke fra styret.

Nøkler og nøkkelbrikker

Bestilling gjøres via OBOS (oef@obos.no). Endringer av navn på ringeklokken krever innsending av blå brikke. Navnet oppdateres automatisk ved bruk. Ved eierbytte kan styre hjelpe med navneendring.

Forsikring

Sameiet er forsikret i KLP Skadeforsikring AS (polisenr. 609749). Forsikringen dekker bygninger og fellesareal, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tillegg. Seksjonseiere må ha egen innboforsikring. Det er registrert og fulgt opp 5 forsikringssaker i 2024.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 117 125.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBURGSTIEN 22 ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 800 939	5 637 361	6 781 000	7 491 192
Andre inntekter	3	11 370	60 263	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 812 309	5 697 624	6 781 000	7 491 192
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 250	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 375	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-192 465	-183 033	-192 000	-202 000
Konsulenthonorar	7	-37 978	-10 117	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-382 949	-373 956	-1 301 000	-1 727 500
Forsikringer		-430 142	-371 873	-410 000	-492 000
Kostnader sameie	12	-4 795 090	-4 896 621	-4 582 000	-4 582 000
Andre driftskostnader	9	-7 357	-7 336	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 198 656	-6 138 561	-6 803 250	-7 396 800
DRIFTSRESULTAT		613 653	-440 937	-22 250	94 392
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 969	14 697	0	0
Finanskostnader	11	-8 899	-1 242	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 929	13 455	0	0
ÅRSRESULTAT		611 724	-427 481	-22 250	94 392
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		611 724	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-427 481		

BALANSE



	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	76	0
SUM ANLEGGSMIDLER		76	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 367	28 105
Forskuddsbetalte kostnader		149 718	130 708
Driftskonto OBOS-banken		1 062 982	601 460
Sparekonto OBOS-banken		129	462 971
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 196	1 223 245
SUM EIENDELER		1 227 272	1 223 245
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 117 202	505 478
SUM EGENKAPITAL		1 117 202	505 478
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 149	78 092
Leverandørgjeld		41 922	483 510
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	12	0	156 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 071	717 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 272	1 223 245
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	1 655 374	1 204 442

Oslo, 20.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Odin A. Lindanger Ovesen

Inga-Britt K Haugen

Magnus Bydal

Martin Berg

Bjørn Pickhardt



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	3 421 356
Brensel	1 529 712
Kabel-TV	548 940
Renovasjon	552 263
Felleskostnader	296 100
Heis	230 244
Renhold	222 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 800 939

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

KLP Forsikring	10 500
Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	800
SUM ANDRE INNETEKTER	11 370

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 728
Tak og Fasadeforvaltning AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-37 978

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-54 365
Drift/vedlikehold heisanlegg	-298 584
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-382 949

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-1 095
Andre fremmede tjenester	-2 082
Bank- og kortgebyr	-4 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 357

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 846
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 123
SUM FINANSINTEKTER	6 969

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-8 899
SUM FINANSKOSTNADER	-8 899



NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 655 374.

Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
704 Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>.

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 7041 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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