



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 724 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALABEKK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		943 140	1 309 968
Sum inntekter		943 140	1 309 968
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	15 974
Annen driftskostnad		585 213	414 390
Sum kostnader		626 289	430 364
Driftsresultat		316 851	879 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 736	3 945
Sum finansinntekter		1 736	3 945
Annen finanskostnad		13 762	29 372
Sum finanskostnader		13 762	29 372
Netto finans		-12 026	-25 427
Ordinært resultat før skattekostnad		304 825	854 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		304 825	854 177
Årsresultat		304 825	854 177
Totalresultat		304 825	854 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 825	854 177
Sum overføringer og disponeringer		304 825	854 177



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 424 123	13 424 123
Sum varige driftsmidler		13 424 123	13 424 123
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 424 123	13 424 123
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 276	1 405 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 276	1 405 808
Sum omløpsmidler		1 007 276	1 405 808
SUM EIENDELER		14 431 399	14 829 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 373 362	11 068 536
Sum opptjent egenkapital		11 373 362	11 068 536
Sum egenkapital		11 375 762	11 070 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		514 576	914 676
Øvrig langsiktig gjeld		2 535 000	2 535 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 049 576	3 449 676
Sum langsiktig gjeld		3 049 576	3 449 676
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63	303 261
Leverandørgjeld		5 999	5 040
Annen kortsiktig gjeld			1 018
Sum kortsiktig gjeld		6 062	309 319
Sum gjeld		3 055 638	3 758 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 431 399	14 829 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225106

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 724 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DALABEKK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 957 724 132
DALABEKK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		943 140	1 309 968
Sum inntekter		943 140	1 309 968
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	15 974
Annen driftskostnad		585 213	414 390
Sum kostnader		626 289	430 364
Driftsresultat		316 851	879 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 736	3 945
Sum finansinntekter		1 736	3 945
Annen finanskostnad		13 762	29 372
Sum finanskostnader		13 762	29 372
Netto finans		-12 026	-25 427
Ordinært resultat før skattekostnad		304 825	854 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		304 825	854 177
Årsresultat		304 825	854 177
Totalresultat		304 825	854 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 825	854 177
Sum overføringer og disponeringer		304 825	854 177



Sum egenkapital	11 375 762	11 070 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	514 576	914 676
Øvrig langsiktig gjeld	2 535 000	2 535 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 049 576	3 449 676
Sum langsiktig gjeld	3 049 576	3 449 676
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	63	303 261
Leverandørgjeld	5 999	5 040
Annen kortsiktig gjeld		1 018
Sum kortsiktig gjeld	6 062	309 319
Sum gjeld	3 055 638	3 758 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 431 399	14 829 932



Organisasjonsnr: 957 724 132
DALABEKK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Dalabekk Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mars - 6. mars 2022

Selskapsnummer: 4675





Velkommen til årsmøte i Dalabekk Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4675>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Dalabekk Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sander Hobberstad Andreassen og Kirsten Djøseland Vigre er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 36 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Aarstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsten Djøseland Vigre
- Sander Hobberstad Andreassen

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Vidar Aarstad



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sander Hobberstad Andreassen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renate Christin Hegvik	Alvaliå 11 C
Styremedlem	Morgan Hobberstad	Alvaliå 11 B
Styremedlem	Randi Ueland	Kvileitet 16
Varamedlem	Kjell Hadland	Opstadvegen 571

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Renate Christin Hegvik	Alvaliå 11 C
Varadelegert	Randi Ueland	Kvileitet 16

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Dalabekk Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Dalabekk Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957724132, og ligger i HÅ kommune med følgende adresse:

Alvaliå 11 - 19

Gårds- og bruksnummer:
26 667

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Dalabekk Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 943 140.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 626 289.

Resultat

Årets resultat på kr 304 825 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 001 214 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240 000.

Kommunale avgifter i Hå kommune

Det er budsjettet med kr 232 500.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 101 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalabekk Borettslag.

Lån

Dalabekk Borettslag har lån i Obos banken. Flytende rente p.t %. Forventes innfridd 30.10.2026. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Det er tatt høyde for en økning på 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Felleskostnadene ble redusert med 48% i juni 2021 grunnet innfridd lån.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



DALABEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 957 724 132, KUNDENR. 4675

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 096 489	938 986	1 096 489	1 001 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	304 825	854 177	208 326	-91 576
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-400 100	-696 673	-375 000	-102 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-95 275	157 504	-166 674	-193 576
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 001 214	1 096 489	929 815	807 638
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 007 276	1 405 808		
Kortsiktig gjeld	-6 062	-309 319		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 001 214	1 096 489		

BESKRIVET

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU



DALABEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 957 724 132, KUNDENR. 4675

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	943 140	1 309 968	943 000	681 000
SUM DRIFTSINNEKTER		943 140	1 309 968	943 000	681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-1 974	-1 974	-5 076
Styrehonorar	4	-36 000	-14 000	-14 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 295	-4 219	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 675	-69 930	-72 050	-73 500
Konsulenthonorar	6	-3 707	-7 159	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-129 784	-9 840	-240 000	-240 000
Forsikringer		-92 012	-88 147	-96 950	-101 200
Kommunale avgifter	8	-225 714	-198 914	-206 800	-232 500
Energi/fyring		-21 734	-11 847	-15 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-30 493	-19 534	-31 100	-30 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-626 289	-430 364	-694 674	-750 576
DRIFTSRESULTAT		316 851	879 604	248 326	-69 576
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 736	3 945	0	0
Finanskostnader	11	-13 763	-29 372	-40 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 026	-25 427	-40 000	-22 000
ÅRSRESULTAT		304 825	854 177	208 326	-91 576
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		304 825	854 177		

BIGKØP 2021

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU



DALABEKK BORETTSLAG
ORG.NR. 957 724 132, KUNDENR. 4675

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 674 123	12 674 123
Tomt		750 000	750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		13 424 123	13 424 123
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		204 374	604 642
Sparekonto OBOS-banken		802 902	801 166
SUM OMLØPSMIDLER		1 007 276	1 405 808
SUM EIENDELER		14 431 399	14 829 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		11 373 362	11 068 536
SUM EGENKAPITAL		11 375 762	11 070 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	514 576	914 676
Borettsinnskudd	14	2 535 000	2 535 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 049 576	3 449 676
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 999	5 040
Påløpte renter		63	3 381
Påløpte avdrag		0	299 880
Annen kortsiktig gjeld		0	1 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 062	309 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 431 399	14 829 932
Pantstillelse	15	3 535 000	13 531 000
Garantiansvar		0	0
Hå, 1.2.2022 Styret i Dalabekk Borettslag			

BÅRVT

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU



Renate Christin Hegvik

Morgan Hobberstad

Randi Ueland

BESKILT

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	943 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	943 140

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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 2020/2021, og er på kr 36 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 707
SUM KONSULENTHONORAR	-3 707

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 309
-----------------------------	----------

BESKREVET

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 475
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 784

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-40 681
Avløpsavgift	-83 176
Renovasjonsavgift	-101 858
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 714

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 939
Verktøy og redskaper	-448
Driftsmateriell	-2 471
Snørydding	-17 734
Andre fremmede tjenester	-109
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 493

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 736
SUM FINANSINTEKTER	1 736

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-366
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-692
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-392
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 313
SUM FINANSKOSTNADER	-13 763

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1990	12 674 123
SUM BYGNINGER	12 674 123

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.26/bnr.667

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

BESIKTET

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU



Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 1990	-2 358 000	
Nedbetalt tidligere	2 287 260	
Nedbetalt i år	70 740	0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 1990	-5 064 000	
Nedbetalt tidligere	4 912 080	
Nedbetalt i år	151 920	0
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 1990	-2 574 000	
Nedbetalt tidligere	2 496 780	
Nedbetalt i år	77 220	0
OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	385 204	
Nedbetalt i år	100 220	
		-514 576
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-514 576
NOTE: 14		
BORETTSSINNSKUDD		
Opprinnelig 1990	-2 535 000	
SUM BORETTSSINNSKUDD		-2 535 000

NOTE: 15	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	2 535 000
Pantelån	514 576
TOTALT	3 049 576

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 674 123
Tomt	750 000
TOTALT	13 424 123

BÅSKEV 2021

Transaksjon 09222115557462229049



Signert RCH, MH, RU



Resultatanalyse 2021 Dalabekk Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	943 140	943 000	-140	0 %
Sum driftsinntekter	943 140	943 000	-140	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 076	-1 974	3 102	-157 %
Styrehonorar	-36 000	-14 000	22 000	-157 %
Revisjonshonorar	-5 295	-7 000	-1 705	24 %
Forretningsførerhonorar	-71 675	-72 050	-375	1 %
Konsulenthonorar	-3 707	-5 000	-1 293	26 %
Kontingenter	-4 800	-4 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-129 784	-240 000	-110 216	46 %
Forsikringer	-92 012	-96 950	-4 938	5 %
Kommunale avgifter	-225 714	-206 800	18 914	-9 %
Energi/fyring	-21 734	-15 000	6 734	-45 %
Andre driftskostnader	-30 493	-31 100	-607	2 %
Sum driftskostnader	-626 289	-694 674	-68 385	10 %
Driftsresultat	316 851	248 326	-68 525	-28 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 736	0	-1 736	100 %
Finanskostnader	-13 763	-40 000	-26 237	66 %
Res. finansinnt./-kostnader	-12 026	-40 000	-27 974	70 %
Årsresultat	304 825	208 326	-96 499	-46 %



Til generalforsamlingen i Dalabekk Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dalabekk Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dalabekk Borettslag

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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har hatt 2 styremøter denne perioden, i tillegg til jevnlig kontakt på telefon/meldinger. Det meste av styrets arbeid har bestått av oppfølging av saker mellom møtene, samt noen befaringer og dialog med leverandører. Her kan elbillading, ventilasjonsrens, vannmåleravlesing og forespørsel om asfaltering nevnes. Det har blitt gjennomført et større vedlikehold på en av boligene, samt påbegynt arbeid med å tilrettelegge for elbillading.

Kommunikasjon til beboere har i hovedsak blitt publisert på Vibbo via Meldinger eller Nyheter. Styret har vanligvis sendt varsel om melding på Vibbo på både epost og SMS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.03.22

Selskapsnummer: 4675 **Selskapsnavn:** Dalabekk Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sander Hobberstad Andreassen og Kirsten Djøseland Vigre er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 36 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Vidar Aarstad

Styremedlem (2 skal velges)

Kirsten Djøseland Vigre

Sander Hobberstad Andreassen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Vidar Aarstad

Varadelegat (1 skal velges)

Sander Hobberstad Andreassen



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.