



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 03.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 309 968	1 309 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 309 968</b>	<b>1 309 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		414 390	394 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 364</b>	<b>410 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>879 604</b>	<b>899 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 945	6 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 945</b>	<b>6 300</b>
Annen finanskostnad		29 372	56 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 372</b>	<b>56 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 427</b>	<b>-50 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		854 177	849 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 424 123	13 424 123
Sum varige driftsmidler		13 424 123	13 424 123
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 424 123	13 424 123
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 808	1 258 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 808	1 258 593
Sum omløpsmidler		1 405 808	1 258 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 829 932</b>	<b>14 682 716</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 068 536	10 214 360
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 068 536</b>	<b>10 214 360</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 070 936</b>	<b>10 216 760</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		914 676	1 611 349
Øvrig langsiktig gjeld		2 535 000	2 535 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 449 676</b>	<b>4 146 349</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 449 676</b>	<b>4 146 349</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		303 261	310 395
Leverandørgjeld		5 040	9 212
Annen kortsiktig gjeld		1 018	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 319</b>	<b>319 607</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 758 995</b>	<b>4 465 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 829 932</b>	<b>14 682 716</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494709

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 724 132  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DALABEKK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 03.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 957 724 132  
DALABEKK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 309 968	1 309 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 309 968</b>	<b>1 309 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		414 390	394 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 364</b>	<b>410 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>879 604</b>	<b>899 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 945	6 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 945</b>	<b>6 300</b>
Annen finanskostnad		29 372	56 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 372</b>	<b>56 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 427</b>	<b>-50 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		854 177	849 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>



Organisasjonsnr: 957 724 132  
DALABEKK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### 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 1 405 808 1 258 593  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 405 808 1 258 593

Sum omløpsmidler 1 405 808 1 258 593

SUM EIENDELER 14 829 932 14 682 716

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400  
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital  
Annen opptjent egenkapital 11 068 536 10 214 360  
Sum opptjent egenkapital 11 068 536 10 214 360



<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 070 936</b>	<b>10 216 760</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	914 676	1 611 349
Øvrig langsiktig gjeld	2 535 000	2 535 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 449 676</b>	<b>4 146 349</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 449 676</b>	<b>4 146 349</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	303 261	310 395
Leverandørgjeld	5 040	9 212
Annen kortsiktig gjeld	1 018	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>309 319</b>	<b>319 607</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 758 995</b>	<b>4 465 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 829 932</b>	<b>14 682 716</b>



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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Dalabekk Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2021





## **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Dalabekk Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4675>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## **Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Dalabekk Borettslag**

Åse Hilde Mydland Orbolato

Renate Christin Hegvik

Randi Ueland



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 en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Renate Christin Hegvik er valgt.



Sak 3

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ønsker å øke styrehonoraret. Begrunnelsen for dette er at vanlig honorar for styre i OBOS er minimum 1000 - 1500 kr per enhet. Det vil si at vanlig honorar for vårt borettslag vil vært mellom 24.000 kr og 36.000 kr. Styrehonoraret har ikke økt på mange år, og vi tenker det derfor er rimelig å øke det nå.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets godtgjørelse settes til 24 000

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets godtgjørelse settes til 36 000



Sak 4

**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 til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åse Hilde Mydland Orbolato	Alvaliå 11 D
Styremedlem	Renate Christin Hegvik	Alvaliå 11 C
Styremedlem	Randi Ueland	Alvaliå 17 D
Varamedlem	Vidar Aarstad	Alvaliå 19 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Åse Hilde Mydland Orbolato	Alvaliå 11 D
Varadelegert	Renate Christin Hegvik	Alvaliå 11 C

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 309 968.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 430 364.

### Resultat

Årets resultat på kr 854 177 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 31.12.2020 kr 1 096 489 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. 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 206 800.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 15 000.

### Forsikring

Det er tatt høyde for en økning på inntil 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalabekk Borettslag.



Dalabekk Borettslag

## Lån

Dalabekk Borettslag har lån i Husbanken. Flytende rente p.t 0,8%. Forventes innfridd 1.7.2021.

Dalabekk Borettslag har også lån i OBOS banken. Flytende rente p.t 2,05. Forventes innfridd 30.10.2026.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## 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 2021.

Styret har vedtatt å redusere felleskostnadene med 48% fra juni 2021. Felleskostnadene vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>938 986</b>	<b>782 141</b>	<b>938 986</b>	<b>1 096 489</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		854 177	849 412	581 526	208 326
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-696 673	-692 567	-695 000	-375 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>157 504</b>	<b>156 845</b>	<b>-113 474</b>	<b>-166 674</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 096 489</b>	<b>938 986</b>	<b>825 512</b>	<b>929 815</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 405 808	1 258 593
Kortsiktig gjeld	-309 319	-319 607
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 096 489</b>	<b>938 986</b>





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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 309 968	1 309 968	1 310 000	943 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 309 968</b>	<b>1 309 968</b>	<b>1 310 000</b>	<b>943 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 974	-1 974	-1 974	-1 974
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-4 219	-13 875	-7 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-69 930	-68 025	-69 700	-72 050
Konsulenthonorar	6	-7 159	-4 340	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-9 840	-4 178	-240 000	-240 000
Forsikringer		-88 147	-79 564	-87 500	-96 950
Kommunale avgifter	8	-198 914	-177 699	-182 100	-206 800
Energi/fyring		-11 847	-12 822	-12 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-19 534	-29 267	-34 100	-31 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-430 364</b>	<b>-410 543</b>	<b>-658 474</b>	<b>-694 674</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>879 604</b>	<b>899 425</b>	<b>651 526</b>	<b>248 326</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 945	6 300	0	0
Finanskostnader	11	-29 372	-56 313	-70 000	-40 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-25 427</b>	<b>-50 013</b>	<b>-70 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>854 177</b>	<b>849 412</b>	<b>581 526</b>	<b>208 326</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		854 177	849 412		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	12 674 123	12 674 123
Tomt		750 000	750 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 424 123</b>	<b>13 424 123</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		604 642	311 291
Sparekonto OBOS-banken		801 166	947 302
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 405 808</b>	<b>1 258 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 829 932</b>	<b>14 682 716</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		11 068 536	10 214 360
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 070 936</b>	<b>10 216 760</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	914 676	1 611 349
Borettsinnskudd	14	2 535 000	2 535 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 449 676</b>	<b>4 146 349</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 040	9 212
Påløpte renter		3 381	10 515
Påløpte avdrag		299 880	299 880
Annen kortsiktig gjeld	15	1 018	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>309 319</b>	<b>319 607</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 829 932</b>	<b>14 682 716</b>
Pantstillelse	16	13 531 000	13 531 000
Garantiansvar		0	0

Hå, 28.4.2021  
Styret i Dalabekk Borettslag



Åse Hilde Mydland Orbolato

Renate Christin Hegvik

Randi Ueland

---

Transaksjon 09222115557445969924



Signert ÅHMO, RCH, RU

13 av 26

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

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

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 968
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 309 968</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 974</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 14 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 219.

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

Juridisk bistand	-5 750
------------------	--------





Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-149
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 159</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 875
Kostnader dugnader	-1 981
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 840</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 493
Avløpsavgift	-64 791
Renovasjonsavgift	-99 630
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-198 914</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 072
Driftsmateriell	-600
Snørydding	-12 488
Trykksaker	-369
Porto	-581
Bank- og kortgebyr	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 534</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	81
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 864
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>3 945</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 996
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 344
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 264
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 768
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-29 372</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	12 674 123
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 674 123</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990

-2 358 000

Nedbetalt tidligere

2 145 780

Nedbetalt i år

141 480

-70 740

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990

-5 064 000

Nedbetalt tidligere

4 608 240

Nedbetalt i år

303 840

-151 920

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1990

-2 574 000

Nedbetalt tidligere

2 342 340

Nedbetalt i år

154 440

-77 220

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

288 291

Nedbetalt i år

96 913

-614 796

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-914 676**

## NOTE: 14

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990

-2 535 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-2 535 000**

## NOTE: 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-1 018

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-1 018**

## NOTE: 16

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	2 535 000
Pantelån	914 676
Påløpte avdrag	299 880
<b>TOTALT</b>	<b>3 749 556</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 674 123
Tomt	750 000
<b>TOTALT</b>	<b>13 424 123</b>





Til generalforsamlingen i Dalabekk Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Dalabekk Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

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



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## Annens informasjon om borettslaget

### 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](mailto: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.



Dalabekk Borettslag

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Renate Christin Hegvik**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Morgan Hobberstad**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Kjell Hadland**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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