



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 119 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1
Forretningsadresse: c/o 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: 09.04.2025

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989119966

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 280	1 257 600
Sum inntekter		1 421 280	1 257 600
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Annen driftskostnad		895 401	2 888 863
Sum kostnader		975 271	2 945 913
Driftsresultat		446 009	-1 688 313
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 246	19 770
Sum finansinntekter		5 246	19 770
Annen finanskostnad		209 018	174 949
Sum finanskostnader		209 018	174 949
Netto finans		-203 772	-155 179
Resultat før skattekostnad		242 237	-1 843 492
Årsresultat		242 237	-1 843 492
Totalresultat		242 237	-1 843 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 237	-1 843 492
Sum overføringer og disponeringer		242 237	-1 843 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 097	187
Andre fordringer		60 092	21 581
Sum fordringer		66 189	21 768
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 025	313 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 025	313 018
Sum omløpsmidler		328 214	334 786
SUM EIENDELER		328 214	334 786

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 429 285	2 671 523
Sum opptjent egenkapital		-2 429 285	-2 671 523
Sum egenkapital		-2 429 285	-2 671 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 719 424	2 941 980
Sum annen langsiktig gjeld		2 719 424	2 941 980
Sum langsiktig gjeld		2 719 424	2 941 980
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 092	36 869
Leverandørgjeld		6 484	810
Annen kortsiktig gjeld		30 500	26 649
Sum kortsiktig gjeld		38 076	64 328
Sum gjeld		2 757 500	3 006 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 214	334 786



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378628

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 119 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1
Forretningsadresse: c/o 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: 09.04.2025

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 989 119 966
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 421 280	1 257 600
Sum inntekter		1 421 280	1 257 600
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Annen driftskostnad		895 401	2 888 863
Sum kostnader		975 271	2 945 913
Driftsresultat		446 009	-1 688 313
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 246	19 770
Sum finansinntekter		5 246	19 770
Annen finanskostnad		209 018	174 949
Sum finanskostnader		209 018	174 949
Netto finans		-203 772	-155 179
Resultat før skattekostnad		242 237	-1 843 492
Årsresultat		242 237	-1 843 492
Totalresultat		242 237	-1 843 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		242 237	-1 843 492
Sum overføringer og disponeringer		242 237	-1 843 492



Organisasjonsnr: 989 119 966
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 097	187
Andre fordringer		60 092	21 581
Sum fordringer		66 189	21 768
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		262 025	313 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 025	313 018
Sum omløpsmidler		328 214	334 786
SUM EIENDELER		328 214	334 786
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 429 285	2 671 523
Sum opptjent egenkapital		-2 429 285	-2 671 523



Sum egenkapital	-2 429 285	-2 671 523
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 719 424	2 941 980
Sum annen langsiktig gjeld	2 719 424	2 941 980
Sum langsiktig gjeld	2 719 424	2 941 980
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 092	36 869
Leverandørgjeld	6 484	810
Annen kortsiktig gjeld	30 500	26 649
Sum kortsiktig gjeld	38 076	64 328
Sum gjeld	2 757 500	3 006 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	328 214	334 786



Organisasjonsnr: 989 119 966
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

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. 7669

BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Dalstunet Barnehage.

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.

Beboermøte

Etter avholdt årsmøte vil det bli et beboermøte. Styret tar gjerne imot spørsmål på forhånd. Sendes på epost til: dalstunet1@styrerrommet.no

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Trampoline
8. Overgang til fiber
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1



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

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

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. 7669 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

Trampoline

Forslag fremmet av:

Daniel Nyborg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om å sette av midler til en trampoline til barn og unge. Det er alt for dårlig tilbud i sameiet for barn generelt sett. Barnehagen har noen tilbud etter åpningstid, men dette er leker tiltenkt for de aller minste barnehagebarn.

En trampoline kan graves ned slik at hoppeområdet er i kant med bakken og øker sikkerheten og reduserer behov for vedlikehold. Ut over dette må det selvfølgelig settes opp nett rundt som kan tas opp og ned pr. sesongdugnad. Også kanskje et skilt som forteller at hopping skjer på eget ansvar og må ta hensyn til stilletiden i sameiet.

Styrets innstilling

Styret har innhentet et tilbud for oppføring av trampoline, med en estimert kostnad på rundt 150.000 kroner. I tillegg vil ansvaret for sikkerheten rundt trampolinen pålegge styret et betydelig ansvar. Basert på dette, samt den økonomiske situasjonen i sameiet, som allerede er sterkt presset grunnet nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer, vurderer styret oppføringen som lite hensiktsmessig og stiller seg derfor negative til tiltaket.

Forslag til vedtak

Ønsker å fremme forslag om å sette av midler til en trampoline i sameiet.

Sak 8

Overgang til fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter gjentatte henvendelser fra beboere om ustabil net, har styret tatt kontakt med ulike leverandører av fiber til sameiet. Tilbudene fra Altibox og Telenor er like når det gjelder både pris og vilkår. Styret anbefaler derfor at sameiet går videre med Telenor, da dette sikrer kontinuitet i tjenestene og en brukeropplevelse som forblir uendret.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på å oppgradere infrastrukturen, spesielt med tanke på utfordringene som har oppstått med det eksisterende coaxnettet. En oppgradering vil gi flere fordeler, blant annet høyere internett-hastigheter, bedre nettstabilitet og fremtidssikring for eventuelle nye tjenester. Samtidig er det noen ulemper ved oppgraderingen, som omfattende gravearbeid på området og kabeltrekking inn til hver boenhet. Til tross for disse utfordringene stiller styret seg positive til å gjennomføre oppgraderingen.



Forslag til vedtak

Oppgradere infrastruktur til fiber

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Møter

Vi har gjennomført ordinære styremøter omtrent en gang i måneden.

Vi har gjennomført to samarbeidsmøter med Dalstunet 2 om dugnader, belysning og sammenslåing.

Vi har gjennomført et budsjettmøte og et møte vedr årsregnskap med Hanne Railo i Obos.

Styret har forberedt og gjennomført årsmøte 24. april 2024.

Veilaget og ny asfalt

Veilaget har blitt etablert og tinglyst. Dette har vært en lang og utfordrende prosess. Vi fant ut at eksisterende avtale ikke var signert av barnehagen i 2005/2006. Dette måtte være på plass før vi kunne tinglyse avtalen.

Vi har brukt en del tid på å finne riktig dokumentasjon, og vi har hatt flere møter med alle parter i veilaget i prosessen frem mot ny fordelingsnøkkel som alle parter kunne enes om. Dette måtte være i orden før vi kunne utbedre veien med ny asfalt. Nå er avtalen signert og tinglyst.

Sammenslåing med Dalstunet 2.

Styret har sett på muligheter for en sammenslåing og vært i møte med Helge i Obos for å lære mer om prosessen frem mot en eventuell sammenslåing. Vi har invitert til et infomøte for alle beboerne i begge sameiene og luftet interessen.

Forsikring

På bakgrunn av prisendringer hos If, har styret hentet inn forsikringstilbud fra to andre forsikringsselskaper og sammenlignet prisen med den avtalen vi har i If i dag. Vi fant ut at nåværende avtale er rimelig og bra, og valgte derfor å fortsette kundeforholdet med If.

Styret har fulgt opp HMS arbeidet for boligsameiet gjennom å:

- Planlagt og gjennomført vårdugnad og høstdugnad, og bestilt containere til dette.
- Hatt dialog med Fjeldstad om snøbrøyting.
- Bestilt grønne sekker til matavfall av Follo Ren og delt disse ut.
- Fulgt opp brannvern med info til beboere om skifte av batterier og registrering av ildsted.
- Vedlikeholdt belysning ved carporter.
- Fulgt opp tilstandsrapporter fra Anticimex.

Generelt styrearbeid

Styret har sendt ut informasjonsbrev til beboerne våre i løpet av året. Vi har besvart e-poster og andre spørsmål fra seksjonseierne eller andre aktører. Styret har handlet inn utstyr som maling, hageredskaper, lyspærer og div. Vi har i tillegg hatt samtaler med OBOS vedrørende styrets vedtekter og generelt styrearbeid.

Styrets videre arbeid for 2025:

Styret ønsker å jobbe videre med infrastrukturen til carportene slik at vi kan få en kraftigere løsning med el-bil ladere for våre beboere. Styret ønsker å jobbe videre med tilbudet fra Telenor slik at vi kan gå over til Fiber. Styret har som plan å følge opp boligsameiets HMS arbeid. Styret ønsker å fortsette det gode samarbeidet vi har med Boligsameiet Dalstunet 2.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Driftskostnadene er også noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til konsulenthonorar, drift og vedlikehold som var andel asfaltering, samt tv-anlegg/bredbånd.

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 sameiets likviditet. 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 290 138.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 548 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, hvor det også er budsjettert til infrastruktur for elbillading i sameiet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Dalstunet 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Dalstunet 1 som viser et overskudd på kr 242.237. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975680679
--	---	-------------------------------



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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975680679 NVA



BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1 ORG.NR. 989 119 966, KUNDENR. 7669

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 280	1 257 600	1 270 000	1 464 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 421 280	1 257 600	1 270 000	1 464 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 050	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-50 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 590	-85 080	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-17 994	-10 938	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-198 214	-2 206 146	-159 500	-548 000
Forsikringer		-150 903	-136 027	-149 000	-179 000
Energi/fyring		-3 079	-2 895	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 573	-256 332	-266 000	-285 000
Andre driftskostnader	8	-150 049	-184 820	-145 500	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-975 271	-2 945 913	-910 500	-1 369 000
DRIFTSRESULTAT		446 009	-1 688 313	359 500	95 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 246	19 770	12 000	10 000
Finanskostnader	10	-209 018	-174 949	-206 800	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-203 772	-155 179	-194 800	-184 000
ÅRSRESULTAT		242 237	-1 843 492	164 700	-89 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 843 492		
Reduksjon udekket tap		242 237	0		



Boligsameiet Dalstunet 1

BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1 ORG.NR. 989 119 966, KUNDENR. 7669

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 097	187
Forskuddsbetalte kostnader		60 092	21 581
Driftskonto OBOS-banken		181 007	136 372
Sparekonto OBOS-banken		81 018	176 646
SUM OMLØPSMIDLER		328 214	334 786
SUM EIENDELER		328 214	334 786
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 429 285	-2 671 523
SUM EGENKAPITAL		-2 429 285	-2 671 523
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 719 424	2 941 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 719 424	2 941 980
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 500	26 649
Leverandørgjeld		6 484	810
Påløpte renter		1 092	18 679
Påløpte avdrag		0	18 190
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 076	64 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 214	334 786
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 28.02.2025
Styret i Boligsameiet Dalstunet 1

Marita Tveit/s/

Henning Frafjord Pedersen/s/

Adrian Thorbjørnsen/s/



NOTE: 1

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 421 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 421 280

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR



Boligsameiet Dalstunet 1

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 994
SUM KONSULENTHONORAR	-17 994

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 437
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-198 214

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-250
Container	-8 876
Skadedyrarbeid	-34 365
Lyspærer og sikringer	-640
Snørydding	-57 533
Gressklipping	-41 014
Andre fremmede tjenester	-1 289
Trykksaker	-52
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 049

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter bank	5 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
SUM FINANSINTEKTER	5 246

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-209 018
SUM FINANSKOSTNADER	-209 018

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom



Boligsameiet Dalstunet 1

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-3 050 000

Nedbetalt tidligere

108 020

Nedbetalt i år

222 556

-2 719 424

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 719 424



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 7669 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

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.