



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 532 139
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929532139

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		1 338 037	1 360 198
Sum inntekter		1 338 037	1 360 198
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 495	98 809
Annen driftskostnad		1 328 851	856 962
Sum kostnader		1 519 806	1 012 821
Driftsresultat		-181 769	347 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 961	25 936
Sum finansinntekter		30 961	25 936
Annen finanskostnad		114 239	106 311
Sum finanskostnader		114 239	106 311
Netto finans		-83 278	-80 375
Resultat før skattekostnad		-265 047	267 002
Årsresultat		-265 047	267 002
Totalresultat		-265 047	267 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-265 047	267 002
Sum overføringer og disponeringer		-265 047	267 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		961 464	1 083 958
Sum varige driftsmidler		961 464	1 083 958
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		961 464	1 083 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 549	41 530
Andre fordringer		14 021	13 666
Sum fordringer		34 570	55 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		878 483	1 138 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		878 483	1 138 081
Sum omløpsmidler		913 053	1 193 277
SUM EIENDELER		1 874 516	2 277 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			230 833
Udekket tap		34 214	
Sum opptjent egenkapital		-34 214	230 833
Sum egenkapital		69 786	334 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 568 038	1 685 508
Øvrig langsiktig gjeld		196 200	196 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 764 238	1 881 708
Sum langsiktig gjeld		1 764 238	1 881 708
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		598	10 193
Leverandørgjeld		23 497	42 577
Annen kortsiktig gjeld		16 398	7 924
Sum kortsiktig gjeld		40 493	60 694
Sum gjeld		1 804 731	1 942 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 874 516	2 277 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542985

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 532 139
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 338 037	1 360 198
Sum inntekter		1 338 037	1 360 198
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		122 495	98 809
Annen driftskostnad		1 328 851	856 962
Sum kostnader		1 519 806	1 012 821
Driftsresultat		-181 769	347 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 961	25 936
Sum finansinntekter		30 961	25 936
Annen finanskostnad		114 239	106 311
Sum finanskostnader		114 239	106 311
Netto finans		-83 278	-80 375
Resultat før skattekostnad		-265 047	267 002
Årsresultat		-265 047	267 002
Totalresultat		-265 047	267 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-265 047	267 002
Sum overføringer og disponeringer		-265 047	267 002



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		961 464	1 083 958
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		961 464	1 083 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 549	41 530
Andre fordringer		14 021	13 666
Sum fordringer		34 570	55 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		878 483	1 138 081
Sum omløpsmidler		913 053	1 193 277
SUM EIENDELER		1 874 516	2 277 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		230 833
Udekket tap	34 214	
Sum opptjent egenkapital	-34 214	230 833
Sum egenkapital	69 786	334 833
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 568 038	1 685 508
Øvrig langsiktig gjeld	196 200	196 200
Sum annen langsiktig gjeld	1 764 238	1 881 708
Sum langsiktig gjeld	1 764 238	1 881 708
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	598	10 193
Leverandørgjeld	23 497	42 577
Annen kortsiktig gjeld	16 398	7 924
Sum kortsiktig gjeld	40 493	60 694
Sum gjeld	1 804 731	1 942 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 874 516	2 277 235



Organisasjonsnr: 929 532 139
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5657
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS



Velkommen til årsmøte i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

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. juni kl. 18:00 og lukker 10. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5657>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS



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
Wenche Lillevik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kay Sølve Urke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5657 Professor Dahlsgt 39 AS.pdf
2. 5657 Professor Dahlsgate 39 AS årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets rapport 2024_2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000, i likhet med foregående periode. .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I utgangspunktet skulle det på denne generalforsamlingen ha blitt valgt ny styreleder, 1 nytt styremedlem og 1 varamedlem. Valgkomiteen har ikke klart å nominere et fulltallig styre før generalforsamlingen og valget utsettes derfor til en ekstraordinær generalforsamling over sommeren. Dagens styre fortsetter frem til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes og tilstrekkelig antall kandidater er klare.

Forslag til vedtak

Dagens styre fortsetter frem til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes og tilstrekkelig antall kandidater er klare.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 12:30:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B6H0E-64KNH-37UZD-HBTZE-0NPV7-NZXWN

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på www.adobe.com/acrobat/reader/how-to/verify-digital-signatures.html. Du kan også bruke en annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

6 av 17



PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 324 395	1 350 015	1 279 000	1 294 000
Vaskeri		9 942	1 030	0	0
Andre inntekter	3	3 700	9 153	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 338 037	1 360 198	1 279 000	1 294 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-122 495	-98 809	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 720	-9 104	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 024	-84 661	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-28 404	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-533 076	-120 365	-429 000	-482 000
Forsikringer		-143 944	-125 128	-138 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-338 512	-314 568	-290 000	-324 000
Energi/fyring		-32 058	-44 155	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 569	-52 536	-60 000	-62 000
Andre driftskostnader	10	-97 545	-106 446	-111 000	-112 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 519 806	-1 012 821	-1 279 050	-1 402 600
DRIFTSRESULTAT		-181 769	347 378	-50	-108 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 961	25 936	0	0
Finanskostnader	12	-114 239	-106 311	-112 000	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 278	-80 375	-112 000	-106 000
ÅRSRESULTAT		-265 047	267 002	-112 050	-214 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	230 833		
Fra opptjent egenkapital		-230 833	0		
Udekket tap		-34 214	0		
Reduksjon udekket tap		0	36 169		



PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	892 943	1 015 437
Tomt		68 521	68 521
SUM ANLEGGSMIDLER		961 464	1 083 958
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 549	41 530
Forskuddsbetalte kostnader		14 021	13 666
Driftskonto OBOS-banken		586 726	856 502
Sparekonto OBOS-banken		291 756	281 579
SUM OMLØPSMIDLER		913 053	1 193 277
SUM EIENDELER		1 874 516	2 277 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	104 000	104 000
Opptjent egenkapital		0	230 833
Udekket tap	15	-34 214	0
SUM EGENKAPITAL		69 786	334 833
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 568 038	1 685 508
Annen langsiktig gjeld	17	196 200	196 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 764 238	1 881 708
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 398	7 924
Leverandørgjeld		23 497	42 577
Påløpte renter		598	10 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 493	60 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 874 516	2 277 235
Pantstillelse	18	2 780 000	2 780 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 06.05.2025			
Styret i Professor Dahls gate 39 AS			
Wenche Lillevik/s/	Andre Clarin Næss/s/	Sebastian E. S. Kvarme/s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 113 036
Forretningslokale	101 736
Garasje	32 616
Parkering	30 084
Eiendomsskatt	46 924
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 324 395

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	3 700
SUM ANDRE INNETEKTER	3 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
Rørlegger og Bolig Konsulenten	-20 145
SUM KONSULENTHONORAR	-28 404

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-164 265
Drift/vedlikehold VVS	-151 280
Drift/vedlikehold elektro	-9 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 717
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 449
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 202
Kostnader dugnader	-431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-533 076

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 199
Vann- og avløpsavgift	-148 256
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-135 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-338 512

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 204
Container	-4 120
Vaktmestertjenester	-48 816
Renhold ved firmaer	-37 152
Andre fremmede tjenester	-516
Andre kontorkostnader	-313
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 297
Øreavrunding	4
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 545

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 523
Renter bank	14 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 320
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNTEKTER	30 961

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-114 239
SUM FINANSKOSTNADER	-114 239

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	502 488	
Avskrevet i år	-5 025	497 464
Rehabilitering		
Tilgang 2005	2 011 658	
Avgang 2009	-301 693	
Avskrevet tidligere år	-1 197 016	
Avskrevet i år	-117 470	395 479
SUM BYGNINGER		892 943

Tomten ble kjøpt i 1947.
Gnr.215/bnr.280 M. flere

ÅRETS AVSKRIVNING**-122 495****NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 000 fordelt på 208 aksjer à kr 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014

-2 672 353

Nedbetalt tidligere

986 845

Nedbetalt i år

117 470

-1 568 038**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 568 038****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-9 000

Andre innskudd

-187 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-196 200****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

1 568 038

TOTALT**1 568 038**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

892 943

Tomt

68 521

TOTALT**961 464**



Styrets arbeid 2024-2025

Styret holder i snitt møter en gang i måneden. I tillegg gjøres jevnlig avklaring digitalt. Informasjon til aksjonærer og beboere formidles via Vibbo (vår interne nettportal), og det er også den primære kommunikasjonskanal mellom aksjonærer/beboere og styret.

Av større vedlikeholdsarbeider utført i perioden kan nevnes utskifting av gårdens hovedstoppekran på nyåret 2025. Samtidig ble det installert vannmåler, slik at vi nå betaler vann og avløpsgebyr basert på faktisk forbruk fremfor stipulert forbruk. I følge Vann- og avløpssetats egne beregninger vil vann- og avløpsgebyr reduseres med omlag 70.000 kr i 2025. Det er basert på lite data, emn en større besparelse kan påregnes.

Høsten 2024 ble det gamle porttelefonlegget skiftet ut.

Styret har jobbet videre med VVS-prosjektet. Det er nå snakk om utskifting av KV-ledninger (stigeledninger vann) og rehabilitering av avløpsrør. Det har tatt tid å få inn tilbud som er sammenlignbare, og den opprinnelige planen om å gjennomføre dette sommeren 2025 er ikke realistisk. Saken vil bli avgjort i en ekstraordinær generalforsamling, der aksjonærene må ta stilling til både finansiering og gjennomføringsplan. Videre vil vi måtte ta stilling til ansvar for kostnader som påløper på grunn av inngrep/ombygginger i leilighetene.

Forøvrig er det som alltid en del løpende vedlikehold og reparasjoner i en gammel gård som vår. Vi har de siste årene hatt noen problemer med inntrengning av vann gjennom tak/yttervegger.

Styret har ikke kommet videre med arbeidet med skifte av ytterdører. Det er generelt tungt å få inn tilbud, da våre prosjekter ofte er litt små for de store og for store for de små leverandørene.

Det er ikke gjort noen endringer i løpende tjenesteavtaler for gården.

Økonomien i gården er rimelig god. Da det har vært arbeidet med å redusere løpende kostnader har vi kunnet holde felleskostnadene nesten uendret fra 2016/2017, og vi har opparbeidet en god likviditet slik at vi kan ta en del kostnader til utbedringer og vedlikehold av oppsparte midler.

Gården disponerer i dag fem parkeringsplasser på gårdsplassen og to garasjeplasser. Tidene endrer seg, og også vi merker at det er færre og færre som bor sentralt i Oslo som har bil. Vi har i litt over et år benyttet en av de ledige plassene til korttidsutleie til aksjonærer/beboere. Fra sommeren 2025 blir det slik det nå ser ut enda en ledig plass som ikke er leid ut på fast basis.

Av fremtidige arbeider de neste 1-5 år:

- Gjennomføring av påbegynt VVS-prosjekt
- Skifte av ytterdører
- Utbedring/skifte av takbelegg bør vurderes.



Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider som er gjennomført

2025	Skiftet gårdens hovedstoppekran og installert vannmåler	Felles måler for alle leiligheter
2024	Nytt porttelefonanlegg	
2023	Lamper i oppgangene skiftet ut	Sensorer som tenner/slukker lysene
2022	Ny leverandør av fibernet, nye modemer montert.	
2019	Utbedring av lekkasje i tak over 5. etasje, samt terrasse i 6. etasje	
2018	Brannvarslingsanlegg installert	Seriekoblet med felles varslings
2017	Fibernet installert	
	Heis rehabilitert med nye bæretau	
2015	Fasade og balkonger rehabilitert	Pusset og malt
2014	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Utskifting av vinduer og balkongdører, samt kontrolltiltak av fasade og balkonger.
2013	Utskifting av branndører	
2011	Brannsikringsarbeider	
2009	Maling av vinduer.	Utskiftning av dører i butikklokaler.
2008	Installasjon avtrekksvifte oppg. B	
2006	Avløpsrør for kloakk byttet.	Rengjøring av soilrør
2005	Oppganger ble rehabilitert	Utskiftning av dører til boenheter til brannsikre dører
2003	Heiser ble rehabilitert	
2000	Taket ble rehabilitert	
1999	Fasade ble rehabilitert	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.25

Selskapsnummer: 5657 Selskapsnavn: PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

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 Valg av møteleder</p> <p>Wenche Lillevik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kay Sølve Urke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Dagens styre fortsetter frem til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes og tilstrekkelig antall kandidater er klare.

For

Mot



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.