



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 150 023
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLS GATE 50
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: 17.03.2025

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, 28.03.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981150023

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		1 764 989	2 029 726
Sum inntekter		1 764 989	2 029 726
Kostnader			
Lønnskostnad		65 800	120 273
Annen driftskostnad		1 643 979	1 479 950
Sum kostnader		1 709 779	1 600 223
Driftsresultat		55 210	429 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 027	30 584
Sum finansinntekter		29 027	30 584
Annen finanskostnad		93 008	103 126
Sum finanskostnader		93 008	103 126
Netto finans		-63 981	-72 542
Resultat før skattekostnad		-8 771	356 961
Årsresultat		-8 771	356 961
Totalresultat		-8 771	356 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 771	356 961
Sum overføringer og disponeringer		-8 771	356 961



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		3 531	12 242
Andre fordringer		81 787	78 177
Sum fordringer		85 318	90 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 939	266 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 939	266 125
Sum omløpsmidler		128 257	356 544
SUM EIENDELER		128 257	356 544

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		1 171 415	1 162 644
Sum opptjent egenkapital		-1 171 415	-1 162 644
Sum egenkapital		-1 171 415	-1 162 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 120 775	1 240 460
Sum annen langsiktig gjeld		1 120 775	1 240 460
Sum langsiktig gjeld		1 120 775	1 240 460
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		477	18 105
Leverandørgjeld		45 387	97 160
Skyldige offentlige avgifter		285	14 165
Annen kortsiktig gjeld		132 749	149 298
Sum kortsiktig gjeld		178 898	278 728
Sum gjeld		1 299 673	1 519 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 257	356 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344213

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 150 023
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PROFESSOR DAHLS GATE 50
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: 17.03.2025

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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 981 150 023
PROFESSOR DAHLS GATE 50

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 764 989	2 029 726
Sum inntekter		1 764 989	2 029 726
Kostnader			
Lønnskostnad		65 800	120 273
Annen driftskostnad		1 643 979	1 479 950
Sum kostnader		1 709 779	1 600 223
Driftsresultat		55 210	429 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 027	30 584
Sum finansinntekter		29 027	30 584
Annen finanskostnad		93 008	103 126
Sum finanskostnader		93 008	103 126
Netto finans		-63 981	-72 542
Resultat før skattekostnad		-8 771	356 961
Årsresultat		-8 771	356 961
Totalresultat		-8 771	356 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 771	356 961
Sum overføringer og disponeringer		-8 771	356 961



Organisasjonsnr: 981 150 023
PROFESSOR DAHLS GATE 50

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		3 531	12 242
Andre fordringer		81 787	78 177
Sum fordringer		85 318	90 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 939	266 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 939	266 125
Sum omløpsmidler		128 257	356 544
SUM EIENDELER		128 257	356 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 171 415	1 162 644
Sum opptjent egenkapital		-1 171 415	-1 162 644



Sum egenkapital	-1 171 415	-1 162 644
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 120 775	1 240 460
Sum annen langsiktig gjeld	1 120 775	1 240 460
Sum langsiktig gjeld	1 120 775	1 240 460
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	477	18 105
Leverandørgjeld	45 387	97 160
Skyldige offentlige avgifter	285	14 165
Annen kortsiktig gjeld	132 749	149 298
Sum kortsiktig gjeld	178 898	278 728
Sum gjeld	1 299 673	1 519 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	128 257	356 544



Organisasjonsnr: 981 150 023
PROFESSOR DAHLS GATE 50

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

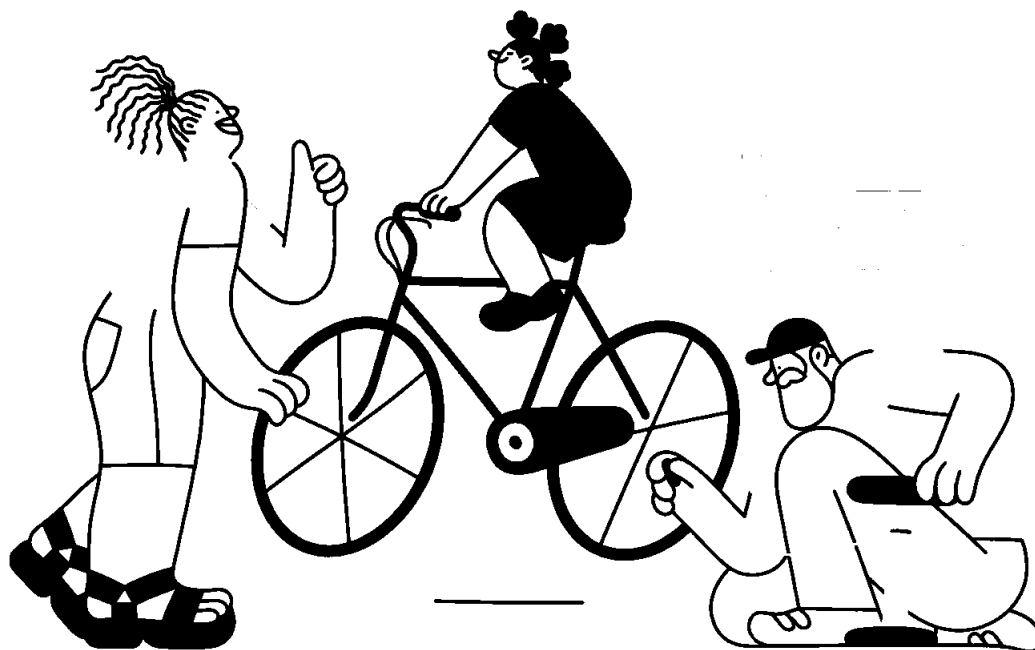
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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. 7581
PROFESSOR DAHLS GATE 50



Velkommen til årsmøte i PROFESSOR DAHLS GATE 50

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:

17. mars 2025 kl. 19:00, Kirkestuen, Bygdø Alle 38..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PROFESSOR DAHLS GATE 50



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

Trond Kracht er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7581 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 250.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 37 250,-



Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Daniel Hirsch

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved årsmøtet 2024 ble det informert om en endring av felleskostnadene foretatt av styret, hvor fordelingen av felleskostnadene mellom garasjeseksjonen og boligseksjonene ble endret. Endringen innebar en kraftig økning av felleskostnadene for garasjeseksjonen og en reduksjon av felleskostnadene for boligseksjonene. Boligsameiet Professor Dahls gate 50 fikk som en konsekvens den dyreste felleskostnaden for en garasje plass noe sted på Majorstuen. Felleskostnadene som ble pålagt garasjeseksjonen inkluderte kostnader relatert til Kabel TV, internett, varmtvann, renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyr etc. I tillegg skulle nå garasjeseksjonen også være med på å betale ned lånet den enkelte garasjeplasser hadde betalt ned sin andel av (ifølge styret skulle garasjeplassere ikke belastes kostnadene for lånet som ble tatt opp i forbindelse med asfaltering og legging av varmekabler, i stedet betalte garasjeplasserne et innskudd på ca. 14 000kr som ekstraordinære felleskostnader).

Styret forklarte at endringen i fordelingen av felleskostnader var nødvendig for å få felleskostnadene i tråd med vedtektene som sier at felleskostnader skal fordeles etter eierbrøk. Vedtektene åpner imidlertid allerede for at felleskostnader også kan fordeles etter nytte.

Ifølge lov om eierseksjoner, vedtektene og rettspraksis kan felleskostnader fordeles etter nytte hvis det kan knyttes til nytte eller forbruk for den enkelte eierseksjon. Samtidig har styret en plikt etter eierseksjonsloven til å ta beslutninger som ikke gir en urimelig fordel til noen sameier. Når styret valgte å endre felleskostnadene i sameiet, og belastet garasjeseksjonen med en rekke forbrukskostnader som kun knytter seg til boligseksjonene, var dette høyst urimelig for de som eier garasje plass, men ikke også eier bolig i sameiet.

Da styret ikke har vært villig til å gå i dialog om saken, gikk jeg til sak mot sameiet for å få endret felleskostnadene. I etterkant har styret gått med på å ta ut kabel-TV og internett fra kostnaden som skal dekkes av garasjeseksjonen. Dette er imidlertid ikke nok til å sikre et rimelig nivå på felleskostnadene som betales av garasjeseksjonen. For å unngå videre behandling rettslig - og kostnadene som påløper ved slik behandling - avtalte jeg med styret - at vi kunne behandle saken under årsmøtet. Hvis årsmøtet vedtar forslaget, vil jeg ikke forfølge saken videre rettslig.

Forslag til vedtak

Følgende legges til vedtektene pkt. 6-1 (2): Felleskostnader knyttet til forbruk/nytte for boligseksjonene skal ikke belastes garasjeseksjonen, men fordeles etter nytte. Dette inkluderer kommunale forbruksavgifter som renovasjonsgebyr og vann- og avløpsgebyr, varmtvann, kabel-TV, internett etc. Der boligseksjonenes kostnader ikke måles* eller kan måles, kan styret fordele kostnaden proporsjonalt mellom boligseksjonene og garasjeseksjonen etter egen rimelighetsvurdering. (*f.eks. vil jeg anta at varmtvann, hvis det varmes opp med elektrisitet, ikke måles(?) - eksempelet er ikke ment å inkluderes i vedtektene).

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

Tillitsvalgte.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Trond Kracht	Professor Dahls Gate 50 B
Styremedlem	Svein Oppegaard	Professor Dahls Gate 50 A
Styremedlem	Ellen Skreiberg	Professor Dahls Gate 50 A
Varamedlem	Andrea Jessen	Professor Dahls Gate 50 B

Styret kan kontaktes på e-post professordahlsgate50@styrerrommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Professor Dahls Gate 50 Bs.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og en garasjeeksjon.
Professor Dahls Gate 50 Bs. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981150023, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 532.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Professor Dahls Gate 50 Bs. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



STYRETS ARBEID I 2024

Styret har i 2024 hatt fire styremøter og det har vært sendt ut ett infoskriv.

Vedlikehold 2024.

Det er brukt et betydelig beløp på vedlikehold av fasader, balkonger, heiser og tak det siste året. Treverk ved inngangene er malt opp og ugress fjernet.

Det har vært flere vannlekkasjer i bygget. Fra leilighet i første etasje og også lekkasjer fra taket i garasjen. Lekkasjeene er alle utbedret av rørlegger og taket i garasjen er malt.

Snøfangere på taket er reparert, takrenner er rensset for løv og grener. Det er avdekket noe reparasjonsbehov på enkelte deler av takrennene. Trær og busker inne på vår tomt er beskåret og trimmet og det er plantet i blomsterkassene.

Vinduer ut mot Kirkeveien er vasket. Garasjen er rengjort, og det er utbedret sprekker i gulvbelegget. Det er byttet veggleser for åpning av garasjeporten og ny frostfri kran utenfor garasjeporten er montert.

Inngangsdørene til begge oppganger har vært delvis ødelagt som følge av flere innbrudd/innbruddsforsøk. Det er nå montert nye låser og nye beslag som skal hindre flere innbruddsforsøk.

Det er påfallende at det ikke er meldt om innbrudd eller forsøk på innbrudd inn til leilighetene, og styret har stilt seg spørsmål om dette er gjort av beboere eller andre uten adgangsbrikker, men som likevel har nøkkel til egen leilighet.

Reparasjonskostnadene som følge av disse innbruddene har vært høye og styret håper nå at forsterkninger av dørene og låser bidrar til at dette hærverket tar slutt.

Sameiet har også over lang tid vært plaget med innbrudd til maskinrommet til heisene. Her er det også skiftet til nye låser. Også her har kostnadene vært høye, og styret håper at nye låser vil gjøre at disse innbruddene tar slutt.

Det er utført service på ventilasjonsanlegget i garasjen.

Styret kan for øvrig ikke se at vedlikeholdet så langt kunne vært ivaretatt på noen andre måter.

Tiltak fremover.

Eiendommens tilstand er etter styrets mening tilfredsstillende, men bygget har naturligvis behov for løpende vedlikehold og styret er noe bekymret for alle vannlekkasjeene, men det er vanskelig å gjøre noe med i forkant. Vi har oppfordret alle beboere til å sørge for at avløp mv ikke tettes da vi også har hatt kostnader med å få åpnet tette avløp.



Alle kostnader sameiet har i forbindelse med bl.a. vannlekkasjer og andre skader i den enkelte leilighet vil bli rettet mot de aktuelle seksjonseiere og seksjonseiernes forsikringsselskap.

Det er tidligere tatt opp av styret at gjerdet og porten ut mot Kirkeveien bør fornyes. Gitt dagens økonomiske situasjon lar man dette ligge i bero inntil videre. Styret vil dessuten utsette annet ikke akutt vedlikehold fremover.

Styret vurderer for øvrig alle tilbud fra aktuelle leverandører mht pris og kvalitet.

Andre saker.

Styret har hatt en gjennomgang av abonnementet på kollektivt TV og bredbånd. Sameiet har i dag kollektivt abonnement med Telia Norge AS med en grunnpakke og så velger seksjonseierne selv om de vil kjøpe tilleggstjenester i form av flere kanaler, høyere hastighet på bredbåndet mv.

Det er også innhentet pristilbud fra Telenor Norge AS. Konklusjonen er at dagens avtale med Telia Norge AS er konkurransedyktig og det er ingen ting å hente på å inngå noen annen avtale med Telia Norge AS eller Telenor Norge AS. Ved et eventuelt bytte til Telenor Norge AS stilte for øvrig Telenor krav om at naboeiendommene også måtte binde seg til å bygge ut samme infrastruktur som i vår eiendom. Det var derfor ikke aktuelt å bytte til annen leverandør.

Sameiet ble i 2024 innklaget til Oslo Forliksråd av Daniel Hirsch som er eier av ideell andel i garasjeseksjonen. Hirsch er ikke er boligeier. Forliksrådet innstilte saken under forliksrådsmøtet den 12. desember 2024. Hirsch har varslet styret om at han vil kreve saken behandlet på sameiets årsmøte den 17. mars d.å. Det vises til årsmøteinnkallingen der Hirsch har redegjort for saken og fremmet forslag til vedtak.

----00----



**PROFESSOR DAHLS GATE 50
ORG.NR. 981 150 023, KUNDENR. 7581**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 764 989	1 656 484	1 849 000	1 829 000
Andre inntekter		0	373 242	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 764 989	2 029 726	1 849 000	1 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 902	-86 273	-100 000	-8 000
Styrehonorar	4	-35 500	-34 000	-35 500	-37 525
Revisjonshonorar	5	-6 399	-5 978	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-398	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-91 493	-87 008	-89 600	-96 000
Konsulenthonorar	6	-106 035	-2 750	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-406 020	-447 485	-357 400	-235 000
Forsikringer		-250 739	-233 118	-260 000	-304 000
Kommunale avgifter	8	-383 400	-326 753	-382 157	-432 800
Energi/fyring	9	-161 262	-182 252	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 019	-141 508	-148 700	-150 000
Andre driftskostnader	10	-89 612	-53 100	-53 100	-216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 709 779	-1 600 223	-1 635 457	-1 688 075
DRIFTSRESULTAT		55 210	429 503	213 543	140 925
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 027	30 584	0	0
Finanskostnader	12	-93 008	-103 126	-91 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 981	-72 542	-91 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		-8 771	356 961	122 543	56 925



PROFESSOR DAHLS GATE 50
ORG.NR. 981 150 023, KUNDENR. 7581

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	142 688
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 531	-130 446
Forskuddsbetalte kostnader		81 787	78 177
Driftskonto OBOS-banken		41 103	108 997
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	9 652
Sparekonto OBOS-banken		1 836	147 476
SUM OMLØPSMIDLER		128 257	356 544
SUM EIENDELER		128 257	356 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 171 415	-1 162 644
SUM EGENKAPITAL		-1 171 415	-1 162 644
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 120 775	1 240 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 120 775	1 240 460
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 729	142 688
Leverandørgjeld		45 387	97 160
Skyldige offentlige avgifter	15	285	14 165
Påløpte renter		477	8 380
Påløpte avdrag		0	9 725
Annen kortsiktig gjeld	16	2 020	6 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 898	278 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 257	356 544
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Professor Dahls Gate 50

Trond Kracht /s/

Ellen Skreiberg /s/

Svein Oppegaard /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 477 260
Garasje	287 529
Strømuttak	200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 764 989

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 800
Påløpte feriepenge	-2 020
Arbeidsgiveravgift	-8 082
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 902

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 399.



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

Juridisk bistand	-85 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 098
Siv.ing. Gisle Ranheimsæter AS	-15 625
SUM KONSULENTHONORAR	-106 035

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-271 067
Drift/vedlikehold VVS	-4 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 480
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 020

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-239 303
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-137 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-383 400

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-161 262
SUM ENERGI / FYRING	-161 262

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-44 375
Renhold ved firmaer	-42 325
Andre fremmede tjenester	-379
Bank- og kortgebyr	-2 533
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 612

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	673
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 408
SUM FINANSINNTEKTER	29 027

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-92 976
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	-93 008



**NOTE: 13****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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

259 540

Nedbetalt i år

119 685

-1 120 775**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 120 775****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-285

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-285****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-2 020

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 020**

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.

Driftskostnadene er kr 74 322 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulentutgifter i forbindelse med utredning og rapport klage på sot i seksjon 19 (kr.15 625,-) og advokatutgifter (kr 85 312,50) i forbindelse med forliksklage fra eier i garasjeseksjon.

Finanskostnader er kr 2 008 lavere og finansinntektene er kr 29 027 høyere enn budsjettert og skyldes at det er ikke hensyntatt finansinntekter i budsjettet.

Resultat

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

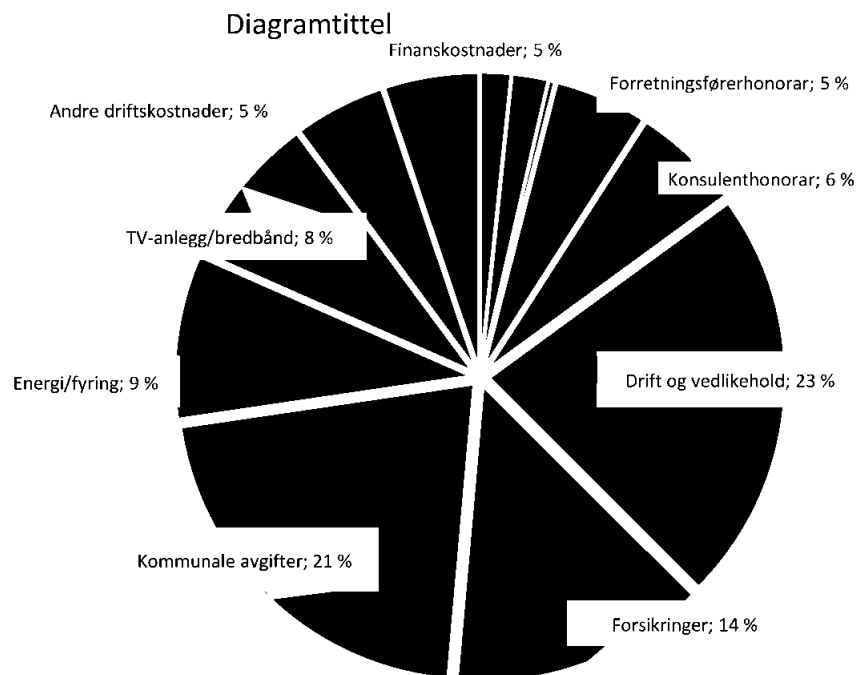
Disponible midler

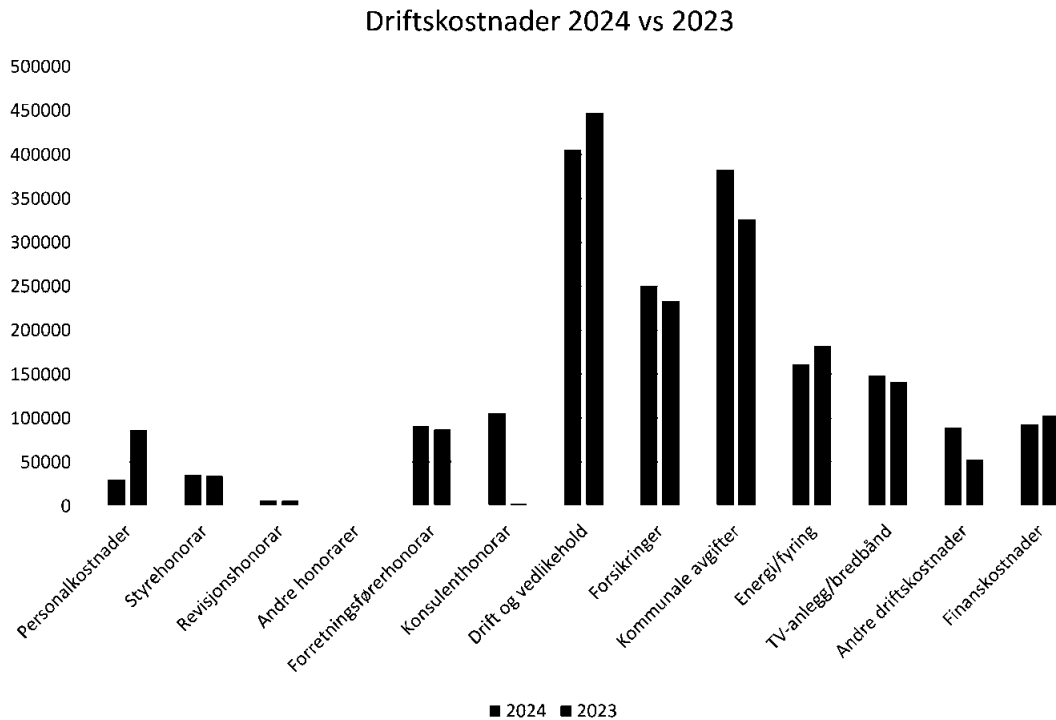
Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler. Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra april 2025.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital på kr – 50 641,-.

- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Andre honorarer
- Forrettingsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader
- Finanskostnader





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, 5% økning av felleskostnadene fra april 2025.

Driftsbudsjettet 2025 viser driftsresultat på kr 188 925,- Nedbetaling av lån kr 130 000 er ikke hensyntatt i driftsbudsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Professor Dahls Gate 50

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Professor Dahls Gate 50 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: PXJ4HLYSB0-TY6NL0FAA0-7NSZB-JBSA4



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-13 21:03:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PXJ4I-LYSB0-TY6NI-0FAA0-7NS2B-JBSA4

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

19 av 21 Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 7581 Selskapsnavn: PROFESSOR DAHLS GATE 50

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.