



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 859 211  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 10.04.2025

### 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, 09.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 596 341	6 540 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 596 341</b>	<b>6 540 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		448 413	431 298
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		278 237	278 239
Annen driftskostnad		3 697 850	4 607 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 424 500</b>	<b>5 317 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 171 841</b>	<b>1 223 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 212	9 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 212</b>	<b>9 075</b>
Annen finanskostnad		986 539	862 695
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>986 539</b>	<b>862 695</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-940 327</b>	<b>-853 620</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 231 514	369 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 528 595	2 528 595
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	278 238
Sum varige driftsmidler		2 528 596	2 806 833
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		233 622	192 241
Sum finansielle anleggsmidler		233 622	192 241
Sum anleggsmidler		2 762 218	2 999 074
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 276 760	1 539 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 276 760	1 539 468
Sum omløpsmidler		2 276 760	1 539 468
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 038 978</b>	<b>4 538 542</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 672 972	14 904 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 672 972</b>	<b>-14 904 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 656 972</b>	<b>-14 888 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 588 530	17 140 442
Øvrig langsiktig gjeld		1 978 827	1 944 731
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 567 357</b>	<b>19 085 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 567 357</b>	<b>19 085 173</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 303	135 734
Leverandørgjeld		99 740	185 332
Skyldige offentlige avgifter		23 550	20 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 593</b>	<b>341 856</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 695 950</b>	<b>19 427 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 038 978</b>	<b>4 538 542</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 381102

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 859 211  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: 10.04.2025

#### 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: 948 859 211  
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 596 341	6 540 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 596 341</b>	<b>6 540 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		448 413	431 298
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		278 237	278 239
Annen driftskostnad		3 697 850	4 607 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 424 500</b>	<b>5 317 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 171 841</b>	<b>1 223 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 212	9 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 212</b>	<b>9 075</b>
Annen finanskostnad		986 539	862 695
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>986 539</b>	<b>862 695</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-940 327</b>	<b>-853 620</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 231 514	369 994
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>



Organisasjonsnr: 948 859 211  
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 528 595	2 528 595
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	278 238
Sum varige driftsmidler		2 528 596	2 806 833
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		233 622	192 241
Sum finansielle anleggsmidler		233 622	192 241
Sum anleggsmidler		2 762 218	2 999 074
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 276 760	1 539 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 276 760	1 539 468
Sum omløpsmidler		2 276 760	1 539 468
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 038 978</b>	<b>4 538 542</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	13 672 972	14 904 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 672 972</b>	<b>-14 904 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 656 972</b>	<b>-14 888 486</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 588 530	17 140 442
Øvrig langsiktig gjeld	1 978 827	1 944 731
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 567 357</b>	<b>19 085 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 567 357</b>	<b>19 085 173</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 303	135 734
Leverandørgjeld	99 740	185 332
Skyldige offentlige avgifter	23 550	20 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>128 593</b>	<b>341 856</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 695 950</b>	<b>19 427 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 038 978</b>	<b>4 538 542</b>



Organisasjonsnr: 948 859 211  
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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. 7601  
DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 18:00 og lukker 10. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7601>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Annen informasjon

For å gjøre den ordinære generalforsamlingen og avstemningen over de ulike sakene mest mulig tilgjengelig for andelseierne, vil årsmøtet i 2025 bli delt i et fysisk beboermøte mandag 7. april kl. 18:00, og et formelt digitalt årsmøte. Det digitale årsmøtet starter 7. april 2025 kl. 18:00 og vil være åpent for stemmegivning fram til torsdag 10. april kl. 18:00.

Personer som ikke har mulighet til å stemme digitalt vil kunne bruke manuelle stemmesedler for å avgj sin stemme. Innkalling og stemmeseddel i papirform deles ut til de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26
6. Endring av husordensregler om støy
7. Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader



8. Valg av tillitsvalgte

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG



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  
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Johanne Lunde og Christoffer Hoff 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 til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1.7601 - Regnskap 2024 + Revisjonsberetning.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorarer for kommende styreår:

*§9-4 (1) Fastsettelse av styrehonorar gjøres for det kommende styreåret og gjelder for perioden fram til neste ordinære generalforsamling. Styrehonoraret skal som hovedregel indeksreguleres iht. ordinær lønnsutvikling. Generalforsamlingen vurderer ekstraordinært tilleggshonorar i forbindelse med større oppgaver og prosjekter for styret i det kommende styreåret.*

Godtgjørelse for styret for styreåret 2024-25 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 411 387,-.

For kommende styreår, 2025-26, er beløpet foreslått indeksregulert med 2,3 prosent, basert på KPI i januar 2025. Godtgjørelse er dermed foreslått til kr. 420 849,-.

#### Styrets innstilling

Styrets foreslår at godtgjørelse for perioden 2025-26 settes til kr. 420 849,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

#### Sak 6

### Endring av husordensregler om støy

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en endring i husordensregler, for å tydeliggjøre at beboerne skal varsle naboer før støyende oppussing eller selskap. I nåværende form er det kun en oppfordring. I tillegg foreslår styret noe språklig endring og oppdeling av disse reglene. Se nåværende og foreslåtte formuleringer under.

#### Nåværende regler:



1.4:

Banking, boring eller annet støyende arbeid i leilighetene må begrenses så godt det lar seg gjøre. Slikt arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. På søndager og helligdager skal det være stille. Musikkøvelser, herunder instrumenter, sang og lignende, må også følge disse tidsfrister. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og omfattende murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.5:

Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdager, og fra kl. 23:00 på lørdager samt hele søndagen. Ved fest, så vel som all annen adferd, henstilles det til å vise hensyn, slik at naboer ikke unødig blir forstyrret. Det oppfordres til å sette opp nabovarsel i god tid før man arrangerer selskap/sammenkomst som kan støye. Nabovarsel fritar imidlertid ikke fra husordensreglene og tidene som er fastsatt der.

#### Foreslåtte regler:

1.4:

Beboerne skal til enhver tid vise hensyn med tanke på støy, slik at naboer ikke blir unødvendig forstyrret. Det skal i tillegg være ro i leiligheter, på balkonger og i alle innvendige og utvendige fellesareal fra kl. 23.00 til kl. 08:00 på hverdager, til kl. 09:00 på lørdag, og fra kl. 23:00 på lørdag samt hele søndag og på alle helligdager.

1.5:

Støyende arbeid og sang/instrumenter skal begrenses i omfang, og er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. Særlig støyende arbeid, som pigging av gulv og murboring, er kun tillatt mellom kl. 08:00 og kl. 16:00 på hverdager.

1.6:

Beboerne skal varsle naboer i rimelig tid før oppussing eller selskap som kan støye. Det kan for eksempel gjøres på oppslagstavle og/eller digitalt på Vibbo. Nabovarsel fritar ikke fra husordensreglene og tidene fastsatt der.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å godkjenne vedtaket om endring i husordensreglene om støy.

#### Forslag til vedtak

Husordensregler om lyd/støy endres slik som presentert i beskrivelsen.

Sak 7

## Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Christoffer Hoff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:



Borettslaget har i dag en avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader. Tidligere var denne tjenesten kostnadsfri for Obos -borettslag, men fra 2024 har Obos innført en avgift. Borettslaget må nå betale 0,30 % av de totale årlige felleskostnadene for denne tjenesten, noe som i 2024 utgjorde kr 19 667.

Avtalens innhold i korte trekk:

Obos Factoring har overtatt ansvaret for innkreving av felleskostnader fra andelseierne og overfører beløpet til borettslaget, uavhengig av om eierne har betalt. Ved manglende betaling dekker Obos Factoring felleskostnadene i opptil 24 måneder.

Status:

Styret har bedt Obos Factoring om en oversikt over eventuelle utestående betalinger, men har ikke mottatt svar. Det antas derfor at få eller ingen eiere har misligholdt sine felleskostnader ved forfall. Det er heller ingen kjente tilfeller av inkassosaker eller tvangssalg av leiligheter det siste året.

Vurdering:

Risikoen for borettslaget ved å si opp avtalen vurderes som svært lav. Borettslaget har panterrett i alle andeler foran andre heftelser, tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden (2G), som i dag utgjør kr 248 056.

Gitt dagens lave felleskostnader, moderate fellesgjeld og god likviditet anses det ikke som nødvendig å opprettholde denne sikringsordningen. Risikoen for at borettslaget ikke får innkrevd utestående krav vurderes som lav.

Ved en oppsigelse av avtalen vil eventuelle manglende innbetalinger fortsatt bli automatisk purret og sendt til inkasso. Forskjellen er at styret selv må fatte beslutning om eventuelt tvangssalg dersom eiere unnlater å betale, i stedet for at OBOS Factoring gjør det.

Stem FOR forslaget dersom du ønsker å avslutte avtalen med OBOS Factoring. Stem MOT dersom du ønsker å beholde avtalen.

#### Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med OBOS Factoring og mottatt en oversikt over utestående betalinger det siste året. Oversikten viser at en større andel felleskostnader blir innbetalt for sent hver måned, og enkelte har utestående beløp over flere måneder. Selv om betalingene i hovedtrekk kommer inn etter hvert, medfører forsinkelser at felleskostnader blir innbetalt på ulike tidspunkter. Dersom saker går til inkasso og videre til tvangssalg, er det en prosess som kan ta tid. I en slik periode står borettslaget uten disse inntektene, selv om beløpene til slutt blir tilbakebetalt ved et tvangssalg.

For borettslagets økonomi er det avgjørende med forutsigbare innbetalinger, slik at vi kan dekke faste utgifter til rett tid. I en tid med økende kostnader for både andelseiere og borettslaget, herunder høyere forsikringspremier og økte avgifter for vann og avløp, er det viktig å sikre en stabil økonomi. Samtidig vil eldre bygg, som Dynekilgata 15, ha behov for vedlikehold i årene fremover. I forbindelse med nye prosjekter og eventuelle låneopptak er det avgjørende å opprettholde en god likviditet, da stabile og forutsigbare felleskostnadsinnbetalinger vil styrke borettslagets økonomi.

Styret vurderer at den årlige kostnaden for avtalen er lav, og er et godt tiltak for å opprettholde en stabil økonomi. Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag vedtar å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av styreleder Johanne Lunde, samt medlemmer Christoffer Hoff, May Våtvik, Mathias Ulstein, Carl-Fredrik Kuhle og Paul Hansen. Styreleder ble valgt for to år ved årsmøtet i 2024, og fortsetter sitt verv til årsmøtet 2026. Følgende styremedlemmer stiller til gjenvalg:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein
- Paul Hansen (som varamedlem)

Styret ønsker å fortsette med tilnærmet lik sammensetning, da vi opplever det som et fornuftig antall medlemmer for samarbeid og effektiv oppgaveløsning. Vi har gjennom perioden kommet godt i gang med styrearbeidet, og ønsker muligheten til å fortsette de prosjektene vi har startet.

## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Christoffer Hoff**

Jeg er 42 år og har vært bosatt i borettslaget siden 2011 og deltatt som styremedlem det siste året. Til daglig arbeider jeg som rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning, hvor jeg har opparbeidet meg en omfattende erfaring innenfor forvaltning og drift av borettslag. Min utdanningsbakgrunn inkluderer en bachelorgrad innen jus, eiendomsmegling og økonomi, samt en fagskoleutdanning innen jus og administrasjon. Jeg ønsker å bidra til en effektiv og god drift av borettslaget, samtidig som jeg vil arbeide for å opprettholde et attraktivt og trivelig bomiljø med vekt på godt vedlikehold og fornuftig økonomisk styring.

- **Kristian Andre Kristiansen**

Jeg har over 6 års erfaring fra tidligere styreverv i større borrettslag. Veldig gode praktiske evner, ledet andre styreverv tidligere, erfaring fra oppstart og drift av bedrifter og veldig gode IT kunnskaper.

- **Mathias Dyb Ulstein**

Jeg har trivdes godt med styrearbeidet så langt, og fått mye praktisk og administrativ erfaring innen mine ansvarsområder. Jeg vil gjerne fortsette å bidra til et godt miljø hvor alle beboerne kan trives. Noe av det jeg synes er viktig, er god og tydelig kommunikasjon med beboerne. I tillegg synes jeg vi bør fokusere på vedlikehold, effektive løsninger og økonomisk ansvarlig drift nå som det er dyrtid.

- **May Våtvik**

Jeg har bodd i Dynekilgata 15 i over 25 år, og trives godt. Jeg har vært med i styret i ca 10 år fordi jeg er engasjert i, og opptatt av å ha et veldrevet borettslag med et godt bomiljø for alle. Stiller til gjenvalg.

- **Yngve Torgersen Milde**

Jeg er opptatt av et godt og trygt bomiljø, og har et personlig engasjement for det. Jeg håper jeg har noe å bidra med av faglig kompetanse og tidligere erfaringer som kan komme til nytte.

Jeg har flere års erfaring som styreleder og styremedlem i Vøyensvingen borettslag (140 andeler). Jeg har også vært politisk aktiv og vært med i flere styreverv ifm. det - kommunestyre, politiske utvalg og partistyre.



Jeg har utdanning innen økonomi samt IT-ledelse. Jeg jobber nå som konsulent innenfor IT-området, men har jobbet i flere år som økonomicontroller også.

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Andre Kristiansen

Jeg har over 6 års erfaring fra tidligere styreverv i større borrettslag. Veldig gode praktiske evner, ledet andre styrer tidligere, erfaring fra oppstart og drift av bedrifter og veldig gode IT kunnskaper.

- Paul Hansen

Nåværende varamedlem, stiller til gjenvalg.

- Yngve Torgersen Milde

Jeg er opptatt av et godt og trygt bomiljø, og har et personlig engasjement for det. Jeg håper jeg har noe å bidra med av faglig kompetanse og tidligere erfaringer som kan komme til nytte.

Jeg har flere års erfaring som styreleder og styremedlem i Vøyensvingen borettslag (140 andeler). Jeg har også vært politisk aktiv og vært med i flere styrer ifm. det - kommunestyre, politiske utvalg og partistyret.

Jeg har utdanning innen økonomi samt IT-ledelse. Jeg jobber nå som konsulent innenfor IT-området, men har jobbet i flere år som økonomicontroller også.

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Johanne Lunde

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mathias Ulstein



## Styrets årsrapport

### Året som har gått

Styret har det siste året jobbet for å sikre en god drift og utvikling av borettslaget. Som nytt styre, har vi brukt mye tid på å sette oss inn i de ulike oppgavene som følger med styrevervet. Dette har omfattet alt fra administrative og økonomiske forhold, til det bygningstekniske, HMS-oppfølgning, kommunikasjon med beboere og forsikringssaker.

Vi har jobbet med vedlikehold og service på ulike bygningsdeler, inkludert garasjeporter, vaskeri og varmpumpeanlegget, porttelefoner, ladestasjoner, dørautomatikk og trykkreduksjonsventil. I tillegg har vi gjennomført tilsyn av varmpumpeanlegg, utbedret avvik etter tilsyn på ladeanlegget for bil og varmpumpeanlegg, og satt inn sikringstiltak mot skadedyr.

For å sikre kontinuitet i arbeidet, og god oppfølging av saker, har vi avholdt månedlige styremøter. I løpet av året har vi også inngått en ny vaktmesteravtale med BK Drift, som nå ivaretar alt fra innvendig og utvendig vedlikehold, til snørydding og tilsyn med bygget og uteområdene. Denne endringen gir en betydelig, årlig kostnadsbesparelse sammenlignet med de tidligere avtalene. Styret har også byttet strømleverandør, og inngått en billigere avtale med Entelios.

HMS har vært viktig for styret. Vi har utarbeidet en ny HMS-plan med ukentlig visuell internkontroll av bygningsmassen. Utskiftning av brannslukningsapparater ble gjennomført i november 2024. For å sikre en langsiktig og god vedlikeholdsplan, fikk vi i februar gjennomført en bygningsteknisk tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse. I forkant av denne vurderingen, avholdt vi en ekstraordinær generalforsamling – hovedsakelig for å fastsette vedlikeholdsansvaret for vinduer. Etter avstemning, ble det besluttet at borettslaget fortsatt skal ha ansvaret for dette.

Borettslaget har også hatt et aktivt sosialt år, med to dugnader og en felles 17. mai-markering. Dugnadene ble gjennomført i mai og oktober; begge med sterkt oppmøte fra beboerne. På vårdugnaden ble parkeringsplassen feiet og uteområdene ryddet for søppel, slik at alt var klart til en fin 17. mai-feiring. Høstens dugnad hadde fokus på rydding av løv, samt vask av korridorer og trapperom. På nasjonaldagen arrangerte vi en hyggelig markering med flaggheising og korps.

For å gi beboerne god informasjon, har vi forbedret Vibbo-sidene våre, hvor vi nå blant annet har fylldige temasider. Vi ser at beboere gradvis bruker Vibbo mer og mer aktivt. Det gjør at vi enkelt og effektivt kan kommunisere med hverandre.

### Hva skjer i året som kommer?

#### *Takrehabilitering*

Det vi allerede vet, er at levetiden på taket er utgått, og ulike fagpersoner har fastslått at det må skiftes ut. Det er oppdaget sprekker i overflaten, samt svake sluk, noe som gjør at risikoen for lekkasjer øker. Å gjennomføre takrehabiliteringen nå vil ikke bare sikre bygget mot potensielt store og kostbare skader, men også opprettholde borettslagets forsikringsdekning. Derfor har styret har vedtatt at taket skal rehabiliteres i 2025, og budsjettert én million kroner til prosjektet for 2025. OBOS Prosjekt vil bistå med prosjektledelse, og forventet oppstart er mai, og varighet ca 6 uker.

#### *Betongundersøkelser og tilstandsrapport*

Styret venter på en full rapport etter den bygningstekniske tilstandsvurderingen. Basert på foreløpig tilbakemelding, har vi bestilt mer detaljert undersøkelse av betongen i garasjen og i søylene ved byggets endesider hvor det ble funnet skader. Denne undersøkelse vil bli gjennomført i løpet av våren/sommeren, og vil kunne si noe mer om metode og omfang for dette vedlikeholdet.



Til sammen vil disse rapportene være et godt utgangspunkt for økonomiske vurderinger fremover.

## *Korridorer*

Det foreligger et vedtatt forslag fra 2023 om å utrede de økonomiske konsekvensene av en oppgradering av korridorene. Denne utredningen er nå, i samarbeid med OBOS Prosjekt, gjennomført. Kostnader for nytt gulvbelegg og maling av vegger og tak, er estimert til 1,8 millioner kr. Styret ønsker å imøtekomme andelseiernes ønske om oppgradering av korridorene, og er innstilt på å fremme oppgradering av korridorene som et forslag på ekstraordinær generalforsamling til høsten. Vi vil først ha oversikt over eventuelt vedlikeholdsbehov etter kommende tilstandsrapport og betongundersøkelse, slik at beboerne kan vurdere saken basert på et helhetlig kostnadsbilde.

Gjennom året, har vi prioritert å skape oversikt og etablere gode rutiner, både for den daglige driften og for langsiktig vedlikehold. Vi ser frem til å bygge videre på dette arbeidet og fortsette å sikre et trygt, velholdt og godt bomiljø for alle beboere. Hvis du har spørsmål, innspill eller ønsker å ta opp noe med styret, er du alltid velkommen til å kontakte oss.

Med vennlig hilsen,

Styret



Til generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dynekilgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 12 av 29 7001 Regnskap 2024 Revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 13. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2 024</b>	<b>Regnskap 2 023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 197 612</b>	<b>391 023</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 231 514	369 994
Tilbakeføring av avskrivning	14	278 237	278 239
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	17 970 695
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-551 912	-17 807 686
Innsk. øremerk. bankkto		-7 285	-4 652
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>950 554</b>	<b>806 590</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 148 167</b>	<b>1 197 612</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 276 760	1 539 468
Kortsiktig gjeld		-128 593	-341 856
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 148 167</b>	<b>1 197 612</b>



## DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 427 081	6 221 637	6 514 000	6 668 000
Avgiftspliktige inntekter		94 200	83 160	0	190 000
Andre inntekter	3	75 060	235 878	0	80 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 596 341</b>	<b>6 540 675</b>	<b>6 514 000</b>	<b>6 938 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-55 413	-53 298	-53 300	-58 000
Styrehonorar	5	-393 000	-378 000	-378 000	-411 500
Avskrivninger	14	-278 237	-278 239	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-15 438	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-251 210	-238 898	-253 000	-266 000
Konsulenthonorar	7	-14 016	-95 169	-100 000	-25 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-713 283	-1 847 002	-1 020 000	-1 475 000
Forsikringer		-310 386	-253 396	-280 000	-356 000
Festeavgift		-154 404	-154 404	-161 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-1 047 514	-892 749	-1 042 000	-1 186 000
Energi/fyring		-304 620	-352 019	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 488	-332 339	-325 000	-338 000
Andre driftskostnader	10	-502 928	-394 110	-369 000	-683 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 424 500</b>	<b>-5 317 061</b>	<b>-4 378 300</b>	<b>-5 357 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 171 841</b>	<b>1 223 614</b>	<b>2 135 700</b>	<b>1 580 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	46 212	9 075	0	0
Finanskostnader	12	-986 539	-862 695	-806 000	-955 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-940 327</b>	<b>-853 620</b>	<b>-806 000</b>	<b>-955 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 231 514</b>	<b>369 994</b>	<b>1 329 700</b>	<b>625 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 231 514	369 994		



## DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 948 859 211, KUNDENR. 7601

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	14	1	278 238
Miljøbankkonto, øremerket		233 622	192 241
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 762 218</b>	<b>2 999 074</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		460 611	1 538 201
Sparekonto OBOS-banken		1 816 150	1 268
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 276 760</b>	<b>1 539 468</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 038 978</b>	<b>4 538 542</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	15	-13 672 972	-14 904 486
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 656 972</b>	<b>-14 888 486</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 588 530	17 140 442
Borettsinnskudd	17	1 758 000	1 758 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	220 827	186 731
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 567 357</b>	<b>19 085 173</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		99 740	185 332
Skyldige offentlige avgifter	19	23 550	20 790
Påløpte renter		5 303	85 890
Påløpte avdrag		0	49 844
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>128 593</b>	<b>341 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 038 978</b>	<b>4 538 542</b>
Pantstillelse	20	19 758 000	19 758 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025

Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Johanne Lunde

May Eun Våtvik

Carl-fredrik Kuhle

Christoffer Hoff

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 614 440
Internett	350 080
Parkeringsleie	266 805
Garasjeleie	128 700
Leie gammelt år	71 676
Diverse	5 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 437 641</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 580
Parkering	-1 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 427 081</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	200
Nøkler	2 000
Telia	61 364
Utleie	11 496
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>75 060</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-55 413
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-55 413</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 393 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 016
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 016</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-221 013
Drift/vedlikehold VVS	-93 279
Drift/vedlikehold elektro	-53 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 180
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-152 144
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 116
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-713 283</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-739 041
Renovasjonsavgift	-308 474
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 047 514</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 469
Vaktmestertjenester	-208 268
Renhold ved firmaer	-185 364
Snørydding	-30 937
Gressklipping	-26 540
Andre fremmede tjenester	-16 338
Kontor- og datarekvisita	-10 576
Trykksaker	-770
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 800
Andre kontorkostnader	-1 649
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-6 870
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-502 928</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 167
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>46 212</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-986 450
Renter på leverandørgjeld	-89
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-986 539</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 528 595
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 528 595</b>

Gnr.226/bnr.6

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1966.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Kostpris	834 716
Avskrevet tidligere	-556 478
Avskrevet i år	-278 237
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-278 237</b>
--------------------------------	-----------------

**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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %.

Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023	-17 470 695	
Nedbetalt tidligere	330 253	
Nedbetalt i år	551 912	
		-16 588 530
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-16 588 530</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 758 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-1 758 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-220 827
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-220 827</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-23 550
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-23 550</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 758 000
Pantelån	16 588 530
<b>TOTALT</b>	<b>18 346 530</b>

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

Bygninger	2 528 595
-----------	-----------



**TOTALT**

**2 528 595**



## 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 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 7601 Selskapsnavn: DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Johanne Lunde og Christoffer Hoff er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2025-26**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 849,-.

For

Mot

**Sak 6 Endring av husordensregler om støy**

Husordensregler om lyd/støy endres slik som presentert i beskrivelsen.

For

Mot

**Sak 7 Forslag om oppsigelse av avtale med Obos Factoring om garantert betaling av felleskostnader**

Generalforsamlingen i Dynekilgata 15 Borettslag vedtar å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.

For

Mot



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Christoffer Hoff
- Kristian Andre Kristiansen
- Mathias Dyb Ulstein
- May Våtvik
- Yngve Torgersen Milde

**Varamedlem (kun 3 skal velges)**

- Kristian Andre Kristiansen
- Paul Hansen
- Yngve Torgersen Milde

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- Johanne Lunde

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- Mathias Ulstein



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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