



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 095 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DOVREGATEN 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 24.04.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948095610

---

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		1 057 192	901 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 057 192</b>	<b>901 896</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 838	62 018
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 839	13 839
Annen driftskostnad		3 112 412	736 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 211 089</b>	<b>812 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 153 897</b>	<b>89 651</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 491	17 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 491</b>	<b>17 749</b>
Annen finanskostnad		105 331	68 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 331</b>	<b>68 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-102 840</b>	<b>-50 912</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 256 737	38 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</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		8 490 121	8 490 121
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 946	76 785
Sum varige driftsmidler		8 553 067	8 566 906
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 553 067	8 566 906
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 257	2 523
Andre fordringer		4 753	191 387
Sum fordringer		7 010	193 910
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		884 914	296 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		884 914	296 592
Sum omløpsmidler		891 924	490 502
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 444 991</b>	<b>9 057 408</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 830 194
Udekket tap		426 543	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-426 543</b>	<b>1 830 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-418 143</b>	<b>1 838 594</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		4 019 489	2 622 067
Øvrig langsiktig gjeld		5 666 100	5 666 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 685 589</b>	<b>8 288 167</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 685 589</b>	<b>8 288 167</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 316	5 198
Leverandørgjeld		150 845	279 819
Skyldige offentlige avgifter		833	5 666
Annen kortsiktig gjeld		24 550	68 259
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 544</b>	<b>358 943</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 863 133</b>	<b>8 647 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 444 991</b>	<b>10 485 704</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504840

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 095 610  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DOVREGATEN 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: 24.04.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 095 610  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 057 192	901 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 057 192</b>	<b>901 896</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 838	62 018
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 839	13 839
Annen driftskostnad		3 112 412	736 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 211 089</b>	<b>812 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 153 897</b>	<b>89 651</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 491	17 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 491</b>	<b>17 749</b>
Annen finanskostnad		105 331	68 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 331</b>	<b>68 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-102 840</b>	<b>-50 912</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 256 737	38 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>



Organisasjonsnr: 948 095 610  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

## 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		8 490 121	8 490 121
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 946	76 785
Sum varige driftsmidler		8 553 067	8 566 906

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 553 067	8 566 906
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 257	2 523
Andre fordringer		4 753	191 387
Sum fordringer		7 010	193 910

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		884 914	296 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		884 914	296 592

Sum omløpsmidler		891 924	490 502
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 444 991</b>	<b>9 057 408</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 400	8 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		1 830 194
Udekket tap	426 543	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-426 543</b>	<b>1 830 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-418 143</b>	<b>1 838 594</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	4 019 489	2 622 067
Øvrig langsiktig gjeld	5 666 100	5 666 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 685 589</b>	<b>8 288 167</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 685 589</b>	<b>8 288 167</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 316	5 198
Leverandørgjeld	150 845	279 819
Skyldige offentlige avgifter	833	5 666
Annen kortsiktig gjeld	24 550	68 259
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>177 544</b>	<b>358 943</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 863 133</b>	<b>8 647 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 444 991</b>	<b>10 485 704</b>



Organisasjonsnr: 948 095 610  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

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. 1593  
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

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:

24. april 2025 kl. 18:00, Dovregata 5 - Bakgården.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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 styrehonorar
7. Orienteringssak om mulig utnyttelse av loftet i fremtiden.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET DOVREGATEN 5



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  
Geir Fjordbo

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 Ingrid Glastad foreslått. Som protokollvitner ble Anna Espedal og Vårin Gulbrandsen 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1593 Årsregnskap 2024.pdf
- 1593 Revisors beretning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,- for driftsåret 2024. Det er en økning på kr 35.000,- kun for inneværende år siden arbeidsmengden har vært svært høy.

### Styrets innstilling

Anna Espedal har gjort en stor ekstra jobb med å ha hjemmekontor og har koordinert mange håndverkere og foreslås å få kr 25.000,- ekstra for 2024 siden det har vært mange ekstra oppgaver hun har tatt på vegne av alle beboere. Vi ønsker derfor å øke styrehonoraret med kr 25.000,- inneværende år. Bjørn Halvor har også bidratt med mer enn vanlig styrearbeid og foreslås å få kr 10.000,- ekstra for 2024. Det har vært vanskelig å rekruttere nye styremedlemmer, men styret har etter mange forespørsler fått tak i 2 beboere som er villig til å



stille på valg. Vi burde derfor diskutere en generell økning av styrehonorar også for fremtiden, styret foreslår kr 65.000,- for de neste årene.

Eiendomsmassen i Dovregata 5 er nå på ca. kr 135.000 millioner - styrets honorar er da ca. 0,05 promille av eiendomsverdien. I snitt steg leilighetene våre med 10% i fjor, tilsvarende kr 4-700.000,- pr. leilighet. Styret synes det er rimelig at det får betalt for jobben for å oppgradere boligmassen og håper at flere ressurssterke beboere ønsker å være med på å videreutvikle borettslaget Dovregata 5.

#### Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,- for 2024.

#### Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,- for 2024 og øker årlig styrehonorar til kr 65.000,- for påfølgende år.

#### Sak 7

### Orienteringssak om mulig utnyttelse av loftet i fremtiden.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har undersøkt ulike muligheter for utbygging og utnyttelse av loftet, men avventer videre behandling av dette foreløpig. Loftet har et stort potensiale for inntekter ved salg som trolig vil kunne dekke både skifte av hele taket, samt bytte av alle vinduer i borettslaget. Styret vil orientere om mulighetene og ulempene ved en fremtidig utbygging av loftet.

#### Styrets innstilling

Vi avventer foreløpig videre arbeid med en utredning om utbygging av loftet.

#### Forslag til vedtak

Vi avventer foreløpig videre arbeid med en utredning om utbygging av loftet.

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Styreleder og 2 styremedlemmer er på valg. Styret består av 5 personer.

#### Innstilling

Styret innstiller Anna Espedal som ny styreleder etter å ha utvist en stor behjelpelighet og interesse for å få bedret boforholdene i Dovregata 5 sammen med resten av sittende styre.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Anna Espedal

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Berge

Elisabeth Berge er forespurt om å stille til valg og har sagt seg villig til det.

- Vårin Gulbrandsen

Vårin Gulbrandsen er forespurt om å stille til valg og har sagt seg villig til det.



## Styrets årsrapport

### Årsmøte 2025

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Geir Fjeldbo Fjordbo, Dovregata 5 C

Styremedlem: Bjørn Halvor Bergtun, Dovregata 5 A

Styremedlem: Ingrid Viktoria Ree Glastad, Dovregata 5 A

Styremedlem: Helene Wekre, Dovregata 5 A

Styremedlem: Anna Espedal, Dovregata 5 A

#### Vibbo - kommunikasjon med beboere

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 Borettslaget Dovregaten 5

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter. Borettslaget Dovregaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948095610, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 217/98

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Dovregaten 5 har for tiden 1 deltidsansatt - trappevask.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS v/Marte Guldahl, (ny 2024) Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saydi. (ny 2024)

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS v/Roger Skogly (ny 2024)

#### Styrets arbeid i 2024.

Styret har avholdt 10 styremøter i 2024 og har i tillegg benyttet Signal til kortere møter og koordinering av de store vedlikeholdsarbeidene.

Følgende arbeider er utført i 2024.

Styret foretok et nytt låneopptak på kr 3.000.000,- og refinansierte et kortsiktig lån på kr 1.050.000,- som hadde svært kort nedbetalingstid. Alt lån er nå samlet i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid. Dette gjorde at vi kunne beholde felleskostnadene på samme lave nivå som tidligere.

Styret sa opp forrige revisor som økte honoraret fra kr 22.000,- til kr 47.000,-. Vi bestred honoraret som urimelig, og betalte kun kr 10.000,- for 2023.



Vi har byttet leverandører på brannvarslingsanlegget og det felles elektrisk anlegg, samt at styret også har inngått avtale med Anticimex vedrørende skadedyrbekjempelse.

Vindusoppgradering: De originale vinduene i oppgangene ble totalt restaurert høsten 2024. Maling av vinduskarmer innvendig vil bli gjort våren 2025.

Brannsikring: Vi har foretatt flere store lovpålagte oppgraderinger - brannsikring av taket mellom kjeller og 1. etasje. Dette var en stor jobb for styret fordi det krevde mye arbeid og koordinering vedrørende boder med beboere.

Nytt brannvarslingsanlegg klasse 2: Brannvarslingsanlegget er oppgradert både i fellesareal og i hver enkelt leilighet. Styret valgte enstemmig å gå for trådløst anlegg for å slippe mye kabling i tak i leilighetene. Alle leilighetene fikk nye pulverapparater av borettslaget i 2024.

Elektrisk: Vi har byttet alle 3 hovedtavlene i kjelleren. Noen leiligheter fikk økt kapasiteten noe. Det er satt inn nye automatiske taklamper i kjeller med LED. Det blir foretatt en grundig sjekk og lukking av avvik på det elektriske anlegget i fellesarealer våren 2025.

Gjenstående arbeid: Brannsikre inngangene mot loftet, 3 stk, samt boddører i C-oppgangen. Sprinkleranlegget i oppgangene må prioriteres og repareres i år. Borettslaget har ca kr 450.000,- "igjen" av lånet til disse formålene.



## 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.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>132 085</b>	<b>312 799</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 256 737	38 920
Tilbakeføring av avskrivning	12	13 839	13 839
Økning annen langsiktig gjeld		4 038 133	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 212 941	-233 473
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>582 295</b>	<b>-180 714</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>714 380</b>	<b>132 085</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		891 924	314 477
Kortsiktig gjeld		-177 544	-182 392
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>714 380</b>	<b>132 085</b>



**BORETTSLAGET DOVREGATEN 5**  
**ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 057 192	901 896	984 000	984 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 057 192</b>	<b>901 896</b>	<b>984 000</b>	<b>984 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-34 838	-32 018	-17 550	-18 000
Styrehonorar	4	-50 000	-30 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-13 839	-13 839	0	0
Revisjonshonorar		0	-22 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 580	-69 875	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	5	-4 555	-81 240	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 516 943	-87 709	-72 900	-73 000
Forsikringer		-149 097	-155 380	-170 000	-204 000
Kommunale avgifter	7	-217 574	-189 237	-220 844	-248 000
Energi/fyring		-22 714	-25 867	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 756	-88 108	-98 000	-102 000
Andre driftskostnader	8	-26 192	-16 473	-20 000	-21 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 211 089</b>	<b>-812 245</b>	<b>-771 294</b>	<b>-842 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 153 897</b>	<b>89 651</b>	<b>212 706</b>	<b>142 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 491	17 749	0	0
Finanskostnader	10	-105 331	-68 661	-118 000	-241 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-102 840</b>	<b>-50 912</b>	<b>-118 000</b>	<b>-241 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 256 737</b>	<b>38 739</b>	<b>94 706</b>	<b>-99 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	38 920		
Fra opptjent egenkapital		-1 830 194	0		
Udekket tap		-426 543	0		



## BORETTLAGET DOVREGATEN 5 ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	7 641 109	7 641 109
Tomt		849 012	849 012
Andre varige driftsmidler	12	62 946	76 785
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 553 067</b>	<b>8 566 906</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 257	2 523
Forskuddsbetalte kostnader		4 753	0
Andre kortsiktige fordringer		0	24 534
Driftskonto OBOS-banken		884 914	287 420
Innestående i andre banker		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>891 924</b>	<b>314 477</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 444 991</b>	<b>8 881 383</b>

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 28 * 300		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		0	1 830 194
Udekket tap	13	-426 543	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-418 143</b>	<b>1 838 594</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 019 489	1 194 297
Borettsinnskudd	15	5 666 100	5 666 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 685 589</b>	<b>6 860 397</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		15 753	31 475
Leverandørgjeld		150 845	108 397
Skyldige offentlige avgifter	16	833	5 067
Påløpte renter		1 316	5 198
Annen kortsiktig gjeld	17	8 797	32 254
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>177 544</b>	<b>182 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 444 991</b>	<b>8 881 383</b>

Pantstillelse	18	13 276 100	9 216 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Borettslaget Dovregaten 5

Geir Fjeldbo Fjordbo

Ingrid Viktoria Ree Glstad

Helene Kirstine Wekre

Anna Espedal

Bjørn Halvor Bergtun

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	925 320
Bredbånd	96 876
Dugnad	32 400
Eiendomsskatt	2 596
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 057 192</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 100
Påløpte feriepengene	-2 254
Arbeidsgiveravgift	-10 484
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 838</b>

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 50 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulentonorarer	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 555</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 086 996
Drift/vedlikehold VVS	-1 453
Drift/vedlikehold elektro	-412 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 166
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 005 434
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 478
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 516 943</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 599
Vann- og avløpsavgift	-132 280
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-74 807
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-217 574</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 616
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 376
Håndverktøy	-1 399
Annet driftsmateriale	-358
Renhold ved firmaer	-5 135
Andre fremmede tjenester	-1 076
Andre kontorkostnader	-6 573
Bank- og kortgebyr	-2 659
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 192</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 491</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-105 331
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-105 331</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 490 121
Utskillelse av tomt	-849 012
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 641 109</b>

Gnr.217/bnr.98

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Porttelefonanlegg		
Tilgang 2020	69 650	
Avskrevet tidligere	-21 504	
Avskrevet i år	-6 965	
	41 181	41 181
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	68 737	
Avskrevet tidligere	-40 098	
Avskrevet i år	-6 874	
	21 765	21 765
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>62 946</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-13 839****NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Sparebank1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-2021365	
Nedbetalt tidligere	1007068	
Nedbetalt i år	1194297	
		0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 038 133	
Nedbetalt i år	4 175	
		-1 033 958



Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-3 000 000
Nedbetalt i år	14 470
	-2 985 530
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 019 488</b>

<b>NOTE: 15</b>	
<b>BORETTSINNSKUDD</b>	
Opprinnelig	-5 666 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 666 100</b>

<b>NOTE: 16</b>	
<b>SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-833
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-833</b>

<b>NOTE: 17</b>	
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	
Skyldig feriepenger	-2 254
Tilbakebetaling fra leverandør DELIB Økonomi	-6 543
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 797</b>

<b>NOTE: 18</b>	
<b>PANTSTILLELSE</b>	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	5 666 100
Pantelån	4 019 488
<b>TOTALT</b>	<b>9 685 588</b>

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

Bygninger	7 641 109
Tomt	849 012
<b>TOTALT</b>	<b>8 490 121</b>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Dovregaten 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Dovregaten 5 som viser et underskudd på kr. 2.256.737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.

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 avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 975 800 679 MVA
Telefon: +47 23 31 0710 av 19	Organisasjonsnr: 1593 075 800 679 MVA



## 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 1593 075 800 679 1114
--	---	---



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1593 Selskapsnavn: BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](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.