



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 18:00 og lukker 19. 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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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

Årsmøtet vil bli avholdt digitalt i perioden 16.–19. april. Styret holder åpent styrerom 16. april kl. 18:00–18:30, hvor det kan stilles spørsmål til sakene ved behov.

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 2026-2027
6. Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkmité

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

Johanne Lunde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mathias Dyb Ulstein 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 Dynekilgata 15 Borettslag.pdf

2. 7601 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorar 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.

Honorar for styret for styreåret 25-26 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 420 849,-.

For kommende styreår, 26-27, er beløpet foreslått indeksregulert med 3,6 prosent, basert på konsumprisindeks (KPI) i januar 2026. Honorar er dermed foreslått til kr. 436 983,-.

Til tross for pågående oppussingsprosjekt og planlagt rehabilitering av betongfasade, foreslår ikke styret noe tilleggshonorar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2025-2026 settes til kr. 436 983,-.

Forslag til vedtak

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

Sak 6

Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Forslag fremmet av:

Siri Helen Hollekim Haaland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pride-markeringen er en bredt anerkjent feiring av mangfold, inkludering og like rettigheter, og den støttes av både offentlige institusjoner, kommuner, virksomheter og en rekke borettslag og sameier i Oslo.

I juni 2025 tok forslagsstiller initiativ i borettslagets Facebookgruppe til at vi kunne heise Prideflagget som en enkel markering av mangfold og inkludering. Innlegget fikk rundt 50 likes, noe som viser tydelig støtte blant beboerne. Henvendelsen ble deretter sendt til styret på epost. Styret svarte at de i utgangspunktet er positive til markeringer som beboerne ønsker, inkludert Pride, men at de ønsker en mer formell prosess, og ba derfor om at saken fremmes på årsmøtet slik at alle andelseiere kan ta stilling.

På denne bakgrunn foreslås det at borettslaget heiser Prideflagget i juni hvert år. Dette er en lavterskel og kostnadsfri markering, uten behov for ytterligere tiltak utover selve flaggingen. Styret bes om å håndtere det praktiske (f.eks. oppbevaring av flagget og ansvar for heising).

Begrunnelse oppsummert:

- Pride er en viktig markering for mange — beboerinitiativet i 2025 viser tydelig støtte i fellesskapet, med 50 likes på Facebook-innlegget som tok opp temaet.
- Felles flagging sender et klart signal om at borettslaget er et inkluderende og trygt sted å bo.
- Flagging i Pride-uken innebærer minimal kostnad og er enkel å gjennomføre.

Forslag til vedtak

Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av:

Styreleder:

- Johanne Lunde

Styremedlem:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein

Varamedlem:

- Paul Hansen
- Yngve Milde

Det er ved dette årsmøtet valg av styreleder og to varamedlem.

Styremedlemmene ble i 2025 valgt for to år, og vil blir sittende til årsmøtet som avholdes våren 2027.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngve Torgersen Milde

Jeg er opptatt av tre ting:

1. Økonomisk edruelighet og framsyn. Vi må ha god forutsigbarhet inn i fremtiden, uten å betale mer enn man må, og uten dyre overraskelser.
2. Et hyggelig bomiljø preget av at vi er rause med hverandre, og med rettferdighet og likebehandling
3. Fremdrift og handlekraft på de viktige tingene

Jeg har fra før en del erfaring med å være styremedlem og styreleder i Vøyensvingen borettslag (140 andeler) over 5 år, og har en del års erfaring fra lokalpolitiske verv i tillegg. Jeg har også jobbet som økonomicontroller, og liker derfor å ha god kontroll på økonomien. Her opplever jeg at dagens styre har vært veldig gode, og det er et arbeid jeg vil fortsette med. Ellers jobber jeg nå som konsulent og jobber mye med å både bygge gode team og organisasjoner.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anniken Magnussen
- Johanne Lunde

Sak 8

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:

- Mathias Dyb Ulstein

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christoffer Hoff
-

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kim Amundsen
 - May Våtvik
 - Tom Hagen
-

Styrets årsrapport

Styret har det siste året arbeidet for å sikre en god drift og videre utvikling av borettslaget. Arbeidet har omfattet både løpende oppfølging av bygningsmassen, HMS, økonomi og kommunikasjon med beboere, samt større prosjektarbeider.

Gjennom det siste året har borettslaget håndtert flere forsikringsskader, og vi ønsker å benytte anledningen til å minne om den enkeltes vedlikeholdsansvar som kommer frem gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler. Ved å være bevisst og strukturert i eget vedlikehold kan mange skader forebygges, eller oppdages tidlig i forløpet.

Flere av sakene vi har arbeidet med har vært svært tidkrevende. Vi har også opplevd mangelfull oppfølging og utfordringer i dialogen med forsikringsselskapet Tryg. Derfor har vi besluttet å bytte forsikringsleverandør. Fra og med 01.05.2026 vil ny avtale med Profinans og Protector tre i kraft.

Nasjonaldagen ble for andre år startet med korpsmusikk og flaggheising, og vi opplevde økt oppmøte sammenlignet med året før. Styret ønsker å videreføre denne hyggelige tradisjonen. Det ble også gjennomført to dugnader, begge med godt oppmøte og en sosial avslutning med servering av pizza, som gir en fin anledning til å bli bedre kjent med naboer.

I starten av 2025 ble det gjennomført en bygningsteknisk tilstandsanalyse, som har dannet et viktig grunnlag for prosjektarbeidet det siste året. Taket ble rehabilitert sommeren 2025 av Henry Hansen & Sønn. Arbeidet har bidratt til å sikre bygget mot fremtidige lekkasjer og skader, og er et viktig tiltak for å opprettholde bygningsmassen og borettslagets forsikringsvilkår.

Videre har styret fulgt opp betongskader som ble avdekket i tilstandsvurderingen. Det er gjennomført betongprøver som viser et større behov for rehabilitering, særlig knyttet til byggets hjørnesøyler. Styret har derfor takket ja til tilbud om prosjektledelse fra OPAK, som stiller med både prosjektleder og byggeleder med spesialistkompetanse på betongrehabilitering.

Prosjektet er nå i en tidlig fase, hvor det vil gjennomføres ytterligere befaringer og prøver for å sikre et godt tilbudsgrunnlag. Målet er å kartlegge nødvendig omfang av arbeidene, samtidig som vi unngår unødige kostnader. Etter hvert som prosjektet utvikler seg og det foreligger mer detaljert informasjon om tiltak og kostnader, vil dette bli kommunisert til beboerne via Vibbo. Det er først etter denne fasen at det vil være mulig å si noe mer konkret om kostnadsnivå og eventuell påvirkning på felleskostnadene.

I tråd med omtalen i forrige årsrapport, ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å behandle oppgradering av korridorene, som har vært et ønske. Det ble vedtatt å gjennomføre oppussing med nytt gulvbelegg samt maling av vegger, tak og trapperom. OBOS Prosjekt har bistått styret i anbudsprosessen, og Malercompagniet AS ble valgt som leverandør. Etter avstemming blant beboerne ble det valgt et brunlig gulvbelegg i kombinasjon med grønne fargetoner på vegger, dørkarmer og øvrige flater. Arbeidene pågår i skrivende stund, og forventes å være ferdigstilt i løpet av april måned.

På samme ekstraordinære generalforsamling ble det også valgt ny revisor, som følge av endringer hos tidligere leverandør av denne tjenesten, PwC Norge. Ny revisoravtale ble inngått med PwC Assurance AS.

Vi takker for årets som er gått, og ser frem til videre samarbeid med beboerne. Har du spørsmål, innspill eller saker du ønsker å ta opp, er du alltid velkommen til å kontakte styret.

Mvh

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 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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.

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 for MKE, 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, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 148 167	1 197 612
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		400 309	1 231 514
Tilbakeføring av avskrivning	16	1	278 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-597 931	-551 912
Innsk. øremerk. bankkto		-6 686	-7 285
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-204 307	950 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 943 860	2 148 166
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 106 562	2 276 760
Kortsiktig gjeld		-162 701	-128 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 943 860	2 148 167

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 587 907	6 427 081	6 613 000	6 957 500
Avgiftspliktige inntekter		168 711	94 200	190 000	1
Andre inntekter	3	86 538	75 060	80 000	78 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 843 157	6 596 341	6 883 000	7 035 501
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 006	-55 413	-58 000	-60 000
Styrehonorar	5	-411 387	-393 000	-411 500	-423 000
Avskrivninger	16	-1	-278 237	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 000	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-263 235	-251 210	-266 000	-274 554
Konsulenthonorar		-426 146	-14 016	-25 000	-127 000
Drift og vedlikehold	7	-1 427 265	-713 283	-1 475 000	-2 262 000
Forsikringer		-351 386	-310 386	-356 000	-374 482
Festeavgift		-154 404	-154 404	-161 000	-155 000
Kommunale avgifter	8	-1 145 476	-1 047 514	-1 186 000	-1 200 000
Energi/fyring	11	-292 737	-304 620	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 091	-355 488	-338 000	-411 516
Andre driftskostnader	12	-654 955	-534 928	-715 000	-651 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 586 339	-4 424 500	-5 357 500	-6 205 052
DRIFTSRESULTAT		1 256 817	2 171 841	1 525 500	830 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	60 803	46 212	0	0
Finanskostnader	14	-917 311	-986 539	-955 000	-824 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-856 508	-940 327	-955 000	-824 000
ÅRSRESULTAT		400 309	1 231 514	570 500	6 449
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		400 309	1 231 514		

DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948859211, KLIENTNR. 7601

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	2 528 595	2 528 595
Andre varige driftsmidler	16	0	1
Øremerkede bankinnskudd		290 707	233 622
SUM ANLEGGSMIDLER		2 819 302	2 762 218
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		288 668	460 611
Sparekonto OBOS-banken		1 817 894	1 816 150
SUM OMLØPSMIDLER		2 106 562	2 276 760
SUM EIENDELER		4 925 863	5 038 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	17	-13 272 663	-13 672 972
SUM EGENKAPITAL		-13 256 663	-13 656 972
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 990 599	16 588 530
Borettsinnskudd	19	1 758 000	1 758 000
Annen langsiktig gjeld		271 226	220 827
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 019 825	18 567 357
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 935	99 740
Skyldige offentlige avgifter	20	42 177	23 550
Påløpte renter		4 599	5 303
Annen kortsiktig gjeld	21	990	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 701	128 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 925 863	5 038 978
Pantstillelse	22	19 758 000	19 758 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Dynekilgata 15 Borettslag

Johanne Lunde

May Eun Våtvik

Christoffer Hoff

Mathias Dyb Ulstein

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	5 940
Felleskostnader	5 771 274
Garasje	119 590
Internett	386 133
Parkering	235 839
Vaskeri	68 490
Konverterte krav	641
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 587 907

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	495
Vaskeri	1028
Telia	62 955
Nøkler	2 700
Utleie	19 360
SUM ANDRE INNTEKTER	86 538

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-58 006
SUM PERSONALKOSTNADER	-58 006

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 2024/2025	-411 387
SUM STYREHONORAR	-411 387

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 250
SUM REVISJONSHONORAR	-13 250

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 120 219
Drift/vedlikehold VVS	-77 962
Drift/vedlikehold elektro	-52 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 921
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 168
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 427 265

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-821 579
Renovasjonsgebyr	-323 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 145 476

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter 1 028

KOSTNADER VASKERI

SUM VASKERI 1 028

NOTE 10**GARASJER**

Leieinntekter 495

KOSTNADER GARASJER

SUM GARASJER 495

NOTE 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -292 737

SUM ENERGI / FYRING -292 737

NOTE 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 584

Skadedyrarbeid/soppkontroll -16 091

Datautstyr -8 875

Vaktmestertjenester -376 795

Renhold ved firmaer -196 416

Andre driftskostnader -4 466

Møter, kurs, oppdateringer mv. -2 290

Andre kontorkostnader -5 335

Kontingenter -32 000

Bank- og kortgebyr -3 103

Øreavrunding 0

Velferdskostnader -5 000

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -654 955

NOTE 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 373

Renter av sparekonto i OBOS-banken 58 430

SUM FINANSINNTEKTER 60 803

NOTE 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-917 311
SUM FINANSKOSTNADER	-917 311

NOTE 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 528 595
SUM BYGNINGER	2 528 595

Gnr.226/bnr.6

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

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

ladestasjoner		
Tilgang 2022	834 716	
Avskrevet tidligere	-834 715	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	1
--------------------------------	----------

NOTE 17**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 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023

-17 470 695

Nedbetalt tidligere

882 165

Nedbetalt i år

597 931

-15 990 599**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 990 599**

NOTE 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-1 758 000

SUM BORETTINNSKUDD**-1 758 000**

NOTE 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.

-42 177

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-42 177**

NOTE 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-990

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-990**

NOTE 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 758 000

Pantelån

15 990 599

TOTALT**17 748 599**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

2 528 595

TOTALT**2 528 595**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.26

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.

Sak 1 Valg av møteleder

Johanne Lunde er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

For

Mot

Sak 6 Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anniken Magnussen

Johanne Lunde

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Mathias Dyb Ulstein

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Christoffer Hoff

Sak 9 Valg av valgkmité

Valgkmité (kun 3 skal velges)

- Kim Amundsen
- May Våtvik
- Tom Hagen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for DYNEKILGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948859211

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 18:00 til 19. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Johanne Lunde er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mathias Dyb Ulstein og Christoffer Hoff er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026-2027

Generalforsamlingen vedtok 27. april 2022 en vedtektsendring for fastsettelse av styrehonorar 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.

Honorar for styret for styreåret 25-26 ble indeksregulert og vedtatt til kr. 420 849,-.

For kommende styreår, 26-27, er beløpet foreslått indeksregulert med 3,6 prosent, basert på konsumprisindeks (KPI) i januar 2026. Honorar er dermed foreslått til kr. 436 983,-.

Til tross for pågående oppussingsprosjekt og planlagt rehabilitering av betongfasade, foreslår ikke styret noe tilleggshonorar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2025-2026 settes til kr. 436 983,-.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar settes til kr 436 983,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Felles flagging med Pride-flagg i borettslaget

Fremmet av: Siri Helen Hollekim Haaland

Pride-markeringen er en bredt anerkjent feiring av mangfold, inkludering og like rettigheter, og den støttes av både offentlige institusjoner, kommuner, virksomheter og en rekke borettslag og sameier i Oslo.

I juni 2025 tok forslagsstiller initiativ i borettslagets Facebookgruppe til at vi kunne heise Prideflagget som en enkel markering av mangfold og inkludering. Innlegget fikk rundt 50 likes, noe som viser tydelig støtte blant beboerne. Henvendelsen ble deretter sendt til styret på epost. Styret svarte at de i utgangspunktet er positive

til markeringer som beboerne ønsker, inkludert Pride, men at de ønsker en mer formell prosess, og ba derfor om at saken fremmes på årsmøtet slik at alle andelseiere kan ta stilling.

På denne bakgrunn foreslås det at borettslaget heiser Prideflagget i juni hvert år. Dette er en lavterskel og kostnadsfri markering, uten behov for ytterligere tiltak utover selve flaggingen. Styret bes om å håndtere det praktiske (f.eks. oppbevaring av flagget og ansvar for heising).

Begrunnelse oppsummert:

- Pride er en viktig markering for mange — beboerinitiativet i 2025 viser tydelig støtte i fellesskapet, med 50 likes på Facebook-innlegget som tok opp temaet.
- Felles flagging sender et klart signal om at borettslaget er et inkluderende og trygt sted å bo.
- Flagging i Pride-uken innebærer minimal kostnad og er enkel å gjennomføre.

Forslag til vedtak:

Dynekilgata 15 borettslag heiser Prideflagget i juni hvert år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre består av:

Styreleder:

- Johanne Lunde

Styremedlem:

- Christoffer Hoff
- May Våtvik
- Mathias Ulstein

Varamedlem:

- Paul Hansen
- Yngve Milde

Det er ved dette årsmøtet valg av styreleder og to varamedlem.

Styremedlemmene ble i 2025 valgt for to år, og vil bli sittende til årsmøtet som avholdes våren 2027.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Torgersen Milde (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yngve Torgersen Milde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanne Lunde (59 stemmer)
Anniken Magnussen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johanne Lunde
Anniken Magnussen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Dyb Ulstein (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Dyb Ulstein

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Hoff (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Hoff

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kim Amundsen (62 stemmer)
Tom Hagen (62 stemmer)
May Våtvik (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kim Amundsen
Tom Hagen
May Våtvik