



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LODALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ans Barlas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 357 151	3 596 169
Sum inntekter		4 357 151	3 596 169
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	137 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 634	29 634
Annen driftskostnad		3 425 835	6 587 515
Sum kostnader		3 620 619	6 754 160
Driftsresultat		736 532	-3 157 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		937	6 653
Sum finansinntekter		937	6 653
Annen finanskostnad		387 138	392 701
Sum finanskostnader		387 138	392 701
Netto finans		-386 201	-386 048
Ordinært resultat før skattekostnad		350 331	-3 544 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 331	-3 544 039
Årsresultat		350 331	-3 544 039
Totalresultat		350 331	-3 544 039
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 331	-3 544 039
Sum overføringer og disponeringer		350 331	-3 544 039



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 638	59 272
Sum varige driftsmidler		10 272 578	10 302 212
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Sum finansielle anleggsmidler		1 485	1 485
Sum anleggsmidler		10 274 063	10 303 697
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 835	70
Andre fordringer		184 766	298 945
Sum fordringer		186 601	299 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 361 661	2 022 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 361 661	2 022 818
Sum omløpsmidler		1 548 263	2 321 833
SUM EIENDELER		11 822 325	12 625 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 283 710	6 634 040
Sum opptjent egenkapital		-6 283 710	-6 634 040
Sum egenkapital		-6 276 510	-6 626 840
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 450 019	18 090 919
Øvrig langsiktig gjeld		590 400	590 400
Sum annen langsiktig gjeld		18 040 419	18 681 319
Sum langsiktig gjeld		18 040 419	18 681 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 717	2 924
Leverandørgjeld		56 699	557 127
Annen kortsiktig gjeld			11 000
Sum kortsiktig gjeld		58 416	571 051
Sum gjeld		18 098 835	19 252 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 822 325	12 625 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 585989

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LODALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ans Barlas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 357 151	3 596 169
Sum inntekter		4 357 151	3 596 169
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	137 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 634	29 634
Annen driftskostnad		3 425 835	6 587 515
Sum kostnader		3 620 619	6 754 160
Driftsresultat		736 532	-3 157 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		937	6 653
Sum finansinntekter		937	6 653
Annen finanskostnad		387 138	392 701
Sum finanskostnader		387 138	392 701
Netto finans		-386 201	-386 048
Ordinært resultat før skattekostnad		350 331	-3 544 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 331	-3 544 039
Årsresultat		350 331	-3 544 039
Totalresultat		350 331	-3 544 039
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 331	-3 544 039
Sum overføringer og disponeringer		350 331	-3 544 039



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		29 638	59 272
Sum varige driftsmidler		10 272 578	10 302 212
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		1 485	1 485
Sum finansielle anleggsmidler		1 485	1 485
Sum anleggsmidler		10 274 063	10 303 697
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		1 835	70
Andre fordringer			
		184 766	298 945
Sum fordringer		186 601	299 015
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 361 661	2 022 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 361 661	2 022 818
Sum omløpsmidler		1 548 263	2 321 833
SUM EIENDELER		11 822 325	12 625 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 283 710	6 634 040
Sum opptjent egenkapital	-6 283 710	-6 634 040
Sum egenkapital	-6 276 510	-6 626 840
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 450 019	18 090 919
Øvrig langsiktig gjeld	590 400	590 400
Sum annen langsiktig gjeld	18 040 419	18 681 319
Sum langsiktig gjeld	18 040 419	18 681 319
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 717	2 924
Leverandørgjeld	56 699	557 127
Annen kortsiktig gjeld		11 000
Sum kortsiktig gjeld	58 416	571 051
Sum gjeld	18 098 835	19 252 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 822 325	12 625 529



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lodalen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.04.2021 kl. 18:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.05.2021 kl. 18:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Stemmesekkel leveres i styreleders postkasse - ved inngangen av Arnljot gellines vei 21



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lodalen Borettslag
avholdes 27.04.2021 kl. 18:00 – 05.05.2021 kl. 18:00 digitalt på vibbo.no/167.**

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av protokollvitner**
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultatoverføres til egenkapitalen
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021**
- 5. Forslag til vedtektsendring**
- 6. Endring av husordensregler – støyende arbeider i helgene**
- 7. Endring av husordensregler – dyrehold**
- 8. Valg av tillitsvalgte**
Valg av styreleder for 2 år
Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**
- 10. Valg av valgkomité**
- 11. Valg av velforening**



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Johannessen	Arnljot Gellines Vei 17
Nestleder	Paul Gunnar Smith	Arnljot Gellines Vei 25
Styremedlem	Helga Smari Hanssen	Arnljot Gellines Vei 19
Styremedlem	Per Øyvind Isaksen	Arnljot Gellines Vei 27
Varamedlem	Stian Bergeland	Bentsebrugata 18 D
Varamedlem	Ane Isungset	Biermanns Gate 11
Varamedlem	Beate Sønju	Arnljot Gellines Vei 27

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anette Johannessen Arnljot Gellines Vei 17

Varadelegert

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellines Vei 25

Valgkomiteen

Kari Siwe Haugen Arnljot Gellines Vei 25
Ane Isungset Biermanns Gate 11

Velforening

Helga Smari Hanssen Arnljot Gellines Vei 19
Maria Larsson Arnljot Gellines Vei 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lodalen Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Lodalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152347, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Arnljot Gellines Vei 11-27

Gårds- og bruksnummer :
236 2

Første innflytting skjedde i 1957.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lodalen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 357 151.

Dette er kr 781 151 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra OBOS gir tilbake og Oslo Kommune.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra OBOS gir tilbake og Oslo Kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 620 619.

Dette er kr 515 419 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgifter til bergvarmeprosjektet.

Resultat

Årets resultat på kr 350 331 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 489 847 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 505 001 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har gått ned med 19,8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lodalen Borettslag.

Lån

Lodalen Borettslag har 2 lån i OBOS-banken med flytende rente på 1,75 % pr. 26.02.21 med månedlig forfall. Lånene er henholdsvis nedbetalt 30.06.2040 og 30.10.2049. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS øker med 2,5 % til kr. 117 950.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lodalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lodalen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap

Uavhengig revisors beretning – Lodalen Borettslag



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

*Uttalelse om andre lovmessige krav**Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LODALEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 152 347, KUNDENR. 167

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 750 782	1 379 999	1 750 782	1 489 847
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	350 331	-3 544 039	92 800	1 072 949
Tilbakeføring av avskrivning	15 29 634	29 634	30 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	4 400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -640 900	-514 812	-502 000	-683 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-260 935	370 783	-379 200	389 949
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 489 847	1 750 782	1 371 582	1 879 796

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 548 263	2 321 833
Kortsiktig gjeld	-58 416	-571 051
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 489 847	1 750 782

**LODALEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 152 347, KUNDENR. 167**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 695 412	3 576 036	3 576 000	3 755 000
Innbetalinger		3 750	0	0	0
Andre inntekter	3	657 989	20 133	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 357 151	3 596 169	3 576 000	3 755 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-17 011	-17 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-29 634	-29 634	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-5 545	-5 405	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 075	-112 155	-115 100	-118 000
Konsulenthonorar	7	-63 179	-40 856	-40 000	-40 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	-1 438 613	-4 392 986	-500 000	-505 001
Forsikringer		-234 524	-216 484	-227 300	-244 000
Festeavgift		0	0	-200	0
Kommunale avgifter	9	-565 138	-526 129	-665 200	-569 500
Energi/fyring	10	-368 496	-650 602	-650 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 934	-177 820	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-436 932	-450 678	-500 000	-424 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 620 619	-6 754 160	-3 105 200	-2 682 051
DRIFTSRESULTAT		736 532	-3 157 991	470 800	1 072 949
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	937	6 653	0	0
Finanskostnader	13	-387 138	-392 701	-378 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-386 201	-386 048	-378 000	0
ÅRSRESULTAT		350 331	-3 544 039	92 800	1 072 949
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 544 039		
Reduksjon udekket tap		350 331	0		



LODALEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 152 347, KUNDENR. 167

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 242 940	10 242 940
Andre varige driftsmidler	15	29 638	59 272
Aksjer og andeler	16	1 485	1 485
SUM ANLEGGSMIDLER		10 274 063	10 303 697
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 835	70
Forskuddsbetalte kostnader		184 766	298 945
Driftskonto OBOS-banken		1 341 548	2 002 801
Sparekonto OBOS-banken		20 113	20 017
SUM OMLØPSMIDLER		1 548 263	2 321 833
SUM EIENDELER		11 822 325	12 625 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	17	-6 283 710	-6 634 040
SUM EGENKAPITAL		-6 276 510	-6 626 840
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 450 019	18 090 919
Borettsinnskudd	19	590 400	590 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 040 419	18 681 319
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 699	557 127
Påløpte renter		1 717	2 924
Garasjeregnskap		0	11 000
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 416	571 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 822 325	12 625 529
Pantstillelse	20	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.03.2021
Styret i Lodalen Borettslag

Anette Johannessen /s/

Helga Smari Hanssen /s/

Per Øyvind Isaksen /s/

Paul Gunnar Smith /s/

**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.

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 694 608
Garasje	804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 695 412

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	1 400
Leie av fryseboks	1 800
Leieinntekt	11 000
Nøkler	200
Tilskudd	595 589
Utleie	48 000
SUM ANDRE INNETEKTER	657 989

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 917, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 406
OBOS Prosjekt AS	-48 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 479
Andre konsulentonorarer	-719
SUM KONSULENTHONORAR	-63 179

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-10 588
Energico	-921 638
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-932 226
Drift/vedlikehold bygninger	-137 975
Drift/vedlikehold VVS	-141 904
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 265
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 033
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 546
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-25 255
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 065
Kostnader dugnader	-2 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 438 613

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

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

Vann- og avløpsavgift	-285 484
Feieavgift	-3 341
Renovasjonsavgift	-276 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-565 138

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-264 464
Olje	-104 031
SUM ENERGI / FYRING	-368 496

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 873
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Driftsmateriell	-9 160
Vaktmestertjenester	-188 108
Renhold ved firmaer	-135 553
Snørydding	-42 094
Andre fremmede tjenester	-822
Trykksaker	-700
Andre kostnader tillitsvalgte	-917
Andre kontorkostnader	-3 823
Porto	-1 987
Bank- og kortgebyr	-2 494
Velferdskostnader	-902
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-436 932

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	841
Renter av sparekonto i OBOS-banken	96
SUM FINANSINNTEKTER	937

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-292 563
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-94 575
SUM FINANSKOSTNADER	-387 138

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1959	3 572 000
Tilgang 1991	6 670 940
SUM BYGNINGER	10 242 940

Tomten er bygslet.

Gnr.236/bnr.2

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin

Kostpris	41 114	
Avskrevet tidligere	-41 113	
		1

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	40 895	
Avskrevet tidligere	-40 894	
		1

Fryseboksanlegg

Tilgang 2015	169 724	
Avskrevet tidligere	-110 454	
Avskrevet i år	-29 634	
		29 636

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **29 638**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-29 634**

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Garasjelaget. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Den samlede aksjekapitalen i laget er 1 485 kr.

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

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 493 680	
Nedbetalt i år	535 562	
		-13 170 758

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	15 401	
Nedbetalt i år	105 338	

-4 279 261**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-17 450 019****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-582200	
Opprinnelig 2006	-8 200	

SUM BORETTSINNSKUDD **-590 400****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	590 400	
Pantelån	17 450 019	
		18 040 419

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 242 940	
TOTALT	10 242 940	



Innkomne forslag

Forslag A)

Vedtektsendring – endring i borettslagsloven om korttidsutleie

Forslag fra styret.

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at en ny setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen 4-2 om overlating av bruk underpunkt (3). Etter siste setning tilføyes ny bestemmelse (uthevet tekst), slik at underpunktet får følgende ordlyd:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Forslag til vedtak: Forslaget legges inn i vedtektene
Styrets innstilling: Stemme for forslaget

Forslag B)

Endring av husordensregler – støyende arbeider i helgene

Forslagsstiller: Styret

Styret ønsker å endre husordensreglenes punkt 3 andre avsnitt om støyende oppussingsarbeider i helgene. Dagens tekst er følgende:

3. Regler om ro i leiligheten

Regler om ro i leiligheten Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 08.00 i helgene. Musikk/TV skal alltid holdes på et akseptabelt lydnivå. Ved selskapeleg samvær ved særskilte anledninger må det ikke forekomme sang, dans og høy musikk etter kl. 24.00. Selskapet må være avsluttet senest kl. 01.00 med mindre det er innhentet tillatelse fra naboene til å fortsette lenger. Styret forbeholder seg retten til innskrenkninger med hensyn til bruk av stereoanlegg o.l. dersom dette er påkrevd.

«Støyende oppussingsarbeider må ikke finne sted etter kl. 16.00 lørdag fram til søndag klokken 12:00, og fra søndag kl. 18:00 fram til mandag morgen kl. 07.00. Tilsvarende gjelder helligdager.»

Naboer har alltid rett til å klage på det de anser som unormal støy, selv til tider uten om de som er nevnt i dette avsnittet. Alle beboere må vise hensyn til at de bor i blokk.



Styret ønsker å gjøre følgende endring av dette punktet:

3. Regler om ro i leiligheten

Regler om ro i leiligheten Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 08.00 i helgene. Musikk/TV skal alltid holdes på et akseptabelt lydnivå. Ved selskapeleg samvær ved særskilte anledninger må det ikke forekomme sang, dans og høy musikk etter kl. 24.00. Selskapet må være avsluttet senest kl. 01.00 med mindre det er innhentet tillatelse fra naboene til å fortsette lenger. Styret forbeholder seg retten til innskrenkninger med hensyn til bruk av stereoanlegg o.l. dersom dette er påkrevd.

«Støyende oppussingsarbeider må ikke finne sted etter kl. 16.00 lørdag fram til mandag morgen kl. 07.00. Tilsvarende gjelder helligdager.»

Naboer har alltid rett til å klage på det de anser som unormal støy, selv til tider uten om de som er nevnt i dette avsnittet. Alle beboere må vise hensyn til at de bor i blokk.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene
Styrets innstilling: Styret stemmer for endringen.

Forslag C)

Endring av husordensregler – dyrehold

Forslagstiller: Styret

Styret ønsker å endre husordensreglenes punkt 4 3. setning om dyrehold. Dagen tekst lyder som følgende:

4. Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av ny leilighet undertegner spesiell erklæring. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregler om hundehold for tjenestehunder og blindes førerhunder.

Styret ønsker å gjøre følgende endring:

4. Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av ny leilighet undertegner spesiell egenerklæring om at dyret ikke skal være til sjenanse for andre andelseiere. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregler om dyrehold når særskilte grunner taler for det, og ved at andelseier signerer egenerklæring om at dyret ikke skal være til sjenanse for andre andelseiere.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene
Styrets innstilling: Styret stemmer for endringen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Paul Gunner Smith Arnljot Gelliensvei 25

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Helga Smari Hanssen Arnljot Gellinesvei 19

Per Øyvind Isaksen Arnljot Gelliensvei 27

Stian Bergeland Bentsebrugata 18D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anette Johannessen Arnljot Gellinesvei 17

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellinesvei 25

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Beate Sønju Arnljot Gellinesvei 27

2. Nora Vaag Karlsson Arnljot Gellinesvei 17

3. Christian Breidlid Arnljot Gellinesvei 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anette Johannessen Arnljot Gellinesvei 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellinesvei 25

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Maria Larsson Arnljot Gellinesvei 17

Erlend Hovdkinn From Arnljot Gellinesvei 27

F. Som velforening foreslås:

Helga Smari Hanssen Arnljot Gellinesvei 19

Maria Larsson Arnljot Gellinesvei 17

I valgkomiteen for Lodalen Borettslag

Kari Siwe Haugen Ane Isungset

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen 2020 hatt 7 styremøter, ukentlige sms/maillkontakt, 1 regnskapsmøte i OBOS og 2 dugnader som begge varte over 2 dager pga covidsituasjonen. Det har blitt leid container og bur til elektrisk avfall i forbindelse med dugnader og en ekstra gang pga kasting av hensatte gjenstander og søppel i fellesarealer. På grunn av covidsituasjonen har styret ikke deltatt fysisk på kurs i regi OBOS. Styret søkte Oslo kommune og fikk levert 1 kasse med farlig avfall til høstdugnaden. Det er på nytt søkt om dette for 2021.

Det har blitt godkjent flere søknader av nye andelseiere. Styret har lagt inn nyttig informasjon for beboere på vår hjemmeside www.vibbo.no/lodalen.

Klager på beboere er blitt behandlet fortløpende.

Vanlig vedlikehold og service i vaskerom har blitt utbedret og reparert. Vaskekjeller i blokk 1 har på grunn av økt kostnad i forbindelse med behov for ny maskin og fortløpende vedlikehold blitt avviklet. Da vaskekjeller ble etablert i blokk 1 med 1 vaskemaskin og i blokk 2 med 2 vaskemaskiner, var det 72 boenheter som brukte vaskekjeller. Pr nå er det ca 15-20 boenheter som bruker vaskekjeller, og det ble derfor besluttet å avvikle tilbudet i blokk 1.

Borettslaget har avtale med Reiduns Renhold AS for vask av oppganger.

Norsk Brannvern var her på årlig kontroll på våren for å sjekke brannslukningsapparat og bytte batterier i røykvarslerne. Det ble pga covidsituasjonen ikke kontroll inne i leilighetene. Nødutganger og slukkeapparater ble merket med selvlysende skilt. På grunn av covidsituasjonen ble det ikke avholdt brannøvelse i 2020 som planlagt. Dette står på planen når smittesituasjonen tillater nærkontakt igjen, trolig ikke før i 2022.

Brannslukningsapparater og røykvarslere tilhører borettslaget og skal ikke fjernes fra leilighetene eller oppgangene. Borettslaget har i forbindelse med befaring med Norsk Brannvern AS fått anmerkning på hensetting av diverse (akebrett, sykler, barnevogner etc) i oppgangene. Det skal ikke henses utstyr i oppgangene pga blant annet skadelige gasser ved branttilløp og pga hindring av nødutganger og nødetrater.

Fryserommet har hatt nødvendig reparasjon og service. Det ble i 2020 inngått varslingsavtale med AddSecure slik at styret får beskjed hvis fryseanlegget slutter å virke. Borettslaget har serviceavtale på fryseanlegget med firmaet 2 Snømenn.

På grunn av behov for ny varmekilde da oljefyring ble forbudd, ble det i 2018 avgjort på ekstraordinær generalforsamling at borettslaget skulle installere bergvarmepumper. Dette arbeidet er utført høsten 2019/vinteren 2020. Innunder prosjektet ble alle varmtvannstanker i blokk 2 utskiftet. Det viste seg at halvparten av disse var ute av funksjon, og det gir oss svar på hvorfor det til tider har vært lite varmtvann i springen. Dette skal vi ikke ha problemer med i fremtiden. Utskifting av varmekilde har vært et stort prosjekt, har tatt mye tid og har gått over i 2020 og pågår fortsatt. Rør mellom blokk 1 og 2 måtte skiftes høsten 2020 pga skade på gamle rør. Varmesentralen i blokk 1, ble i forbindelse med dette arbeidet fjernet da det er nok kapasitet på varmtvannstankene i blokk 2 til å forsyne hele borettslaget. Styret takker for beboeres tålmodighet gjennom

dette store arbeidet. Uteområder ble planert og satt tilbake til opprinnelig standard våren 2020. Det som gjenstår er støyreduserende arbeid og utredning av luftingsproblematikk.

Viktig informasjon vil fortsatt henges opp på informasjonstavlene i hver oppgang i stedet for å bli tapet på utgangsdøren. Informasjon vil i all hovedsak bli lagt ut på hjemmeside. Akutte beskjeder vil sendes på sms.

Arbeidet med å bygge om ledige arealer til utleieboder er fullført. Vaktmesterbod er flyttet til det gamle tørkerommet i blokk 1, da borettslaget og vaktmester har behov for større samlet lagringsplass på ett sted. Oppussing av styrerom har ikke blitt prioritert i 2020 heller, da det ikke har vært forsvarlig å holde innendørs dugnad pga covidsituasjonen.

Styret har gjennomført årlige HMS-runder i borettslaget. Noen beboere har derfor fått pålegg om å fjerne personlige eiendeler som står i oppgangene.

Pga behov for vedlikehold og rensing av luftekanaler, leide styret inn West Rens for å utføre arbeidet. Det har vært lang ventetid for å få slutført arbeidet, men det er nå inne i siste fase i mars 2021.

Byggesaken vedrørende hvor USBL er utbygger av «Nygårdslunden» ble sendt til Fylkesmannen, og Lodalen brl sammen med Nygårdskollen BA vant frem. OBOS-advokatene har ført Lodalen brl og Nygårdskollen BA sin sak.

OBOS prosjekt har i vinter 2020/2021 utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget, som styret skal bruke i fremtidig plan for vedlikehold.

Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2021, og det er derfor vedtatt å ikke øke husleien pr dd.

Lodalen velforening har søkt tilskudd fra Oslo kommune til urbant landbruk, men fått avslag da det var stor pågang i år. Det er også søkt om grønne midler, men det har vi ikke fått svar på enda.

Styret

Styret har postkasse ved inngangen til nr. 21. Styret kan også nås via e-post lodalen@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen. Selskapet kan kontaktes på telefon 22 38 92 92 eller på post@vaktmesterandersen.no. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Renhold

Borettslaget har avtale med Reiduns Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret, lodalen@styrommet.no eller på vibbo.no/167

Etterbestilling av navneskilt til postkasse og ringeklokke/calling

Nye beboere bestiller selv navneskilt til postkasse, mens skilt til callinganlegget bestilles til styret på lodalen@styrommet.no eller på vibbo.no/167. Også om en beboer skal endre eller legge til flere navn. På baksiden av døren i alle postkassene står det et klistermerke med adresser og kontaktinformasjon til Skiltservice AS. Dette er fast leverandør av skilt til våre kasser. De kjenner kassene og kan lage nye skilt på veldig kort tid. Beboerne skal gå inn på nettbutikken til Skiltservice og ordne bestillingen selv. Nettadressen er www.skiltservice.com

Etterbestilling av nøkler

Nøklene til postkassene er ikke noe systemnøkkel. Dvs. at når beboeren mister den siste nøkkelen må dere bytte lås. Dette er forholdsvis dyrt hvis leverandøren skal sende servicemann for å bytte eller om en låsesmed skal ta oppdraget. Nøkkelen kan kopieres hos alle som sliper nøkler. Kopier nøkkelen før dere mister siste utgaven. Det er ikke gøy å måtte betale kr 1.500 – 2.000 for en ny lås når man kan kopiere nøkkel for ca. kr 100.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90024816. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lodalen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Ferdigstille ekstra utleie boder	
2019 - 2020	Bergvarmeprosjekt	Borettslaget gikk over fra fyrkjele til bergvarme
2018	Brannsikring Fortsettelse på reparasjon av vinduer Asfaltering	
2017	Reparasjon av vinduer	
2016	Oppussing av trappeoppganger. Skifte av callinganlegg og postkasser.	
2015	Satte opp gjerde mellom borettslaget og Eitilstad borettslag. Rehabilitering og skiftet maskiner i fryseriet.	
2014	Skiftet røykvarslere i alle leiligheter	
2013	Møllbøkjempelse, rydding og rengjøring av loft i blokk 2 og 3.	



2012	Skiftet alle radiatorer	Skiftet alle radiatorer og oppgradert fyringsanlegget
2011	Oppleggskraner, bunnledninger	Skiftet oppleggskraner i kjeller, for radiatorer. Rehabiliter alle bunnledninger for kloakk ut til hovedledning.
2010	VVS-vedlikehold / Våtromsrehab.	Alle varmt- og kaldtvanns rør i borettslaget er skiftet ut og etterisolert. Alle soilrør er skiftet ut. Avløpsrørene på det lille soverommet er fjernet. Alle badene er renoveret. Asbestsanering av rørisolasjon.
2009	Montert snøfangere. Reparert bunnledning	Montert snøfangere. Reparert bunnledningen i blokk 3.
2008	Utskiftning av røykvarslere m.m.	Utskiftning av røykvarslere i samtlige leiligheter. Ferdigstillelse av vedlikehold balkonger, fasade, søppelromsdører.
2007	Vedlikehold av alle balkonger og fasader	
2006	Tak, redskapsbod	Ferdigstillelse omtrekking tak. Vedlikehold redskapsbod.
2005	Omtrekking tak, grillplass, tilfluktsrom	Omtrekking av tak, laget uteplass med grill, tilfluktsrom endret til lagerplass.
2004	Varmtv.bereder, rør fyrrom, møterom, mm.	Ny varmtvannsbereder, isolering av rør i fyrrommet, oppussing av møterom, ny vaskemaskin og tørketrommel.
2003	Oljetank, varmtv.bereder, tørketromler	Utskiftning av oljetank og varmtvannsbereder, 2 nye tørketromler.
2002	Portnerbolig, fyranl, ENØK, entrédør	Rehabiliter portnerbolig for utleie, installert fjernovervåking av fyringsanlegg, byttet brenner på fyr, gjennomført ENØK tiltak for sentralfyringsanlegget, tilbud om entrédør dekkes av den enkelte beboer.
2002 - 2003	El-anlegg leiligheter og fellesanlegg	Rehabilitering av el-anlegg i alle leiligheter og fellesanlegg
2001	Lekeplass, brannutstyr, gj.g bygning, fryserom, ma	Oppgradert lekeplass, brannutstyr til leilighetene, gjennomgang av bygningsmasse, byttet kompressor og kjøleelement i fryserom, tilbud om markise dekkes av den enkelte andelseier.
2000	Nye kjellerdører	
1997	Ny beplanting	
1995	Uteområdene asfaltert	
1990 - 1991	Rehab fasade, balkonger, tak og oppussing oppgange	Borettslaget ble rehabilitert med nye fasader, balkonger, nye tak over balkongene, samt oppussing av oppgangene.



1988 Vinduer og utgangsdører skiftet



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Lodalen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.21 kl. 18:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.05.2021

Selskapsnummer: 0167 Selskapsnavn Lodalen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kari Siwe Haugen og Erlend Hovdkinn velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 150 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Innkomne forslag: Forslag til vedtektsendring:

Saksfremstilling se [forslag A](#)) under innkomne forslag

Forslag til vedtak: Stemme for forslaget

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6. Endring av husordensregler – støyende arbeider i helgene:

Saksfremstilling se [forslag B](#)) under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 7. Endring av husordensregler – dyrehold:**Saksfremstilling se forslag C) under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	Mot

Sak 8. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 3 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Paul Gunner Smith	
Styremedlem	Stian Bergeland	
Styremedlem	Helga Smari Hanssen	
Styremedlem	Per Øyvind Isaksen	
Styremedlem	Thomas Fjeld Postl	
Varamedlem	Christian Breidlid	
Varamedlem	Nora Vaag Karlsson	
Varamedlem	Beate Sønju	

Sak 9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Anette Johannessen	
Varadelegert	Paul Gunnar Smith	

Sak 10. Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Erlend Hovdkinn From	
Valgkomité	Maria Larsson	

Sak 11. Valg av velforening

Verv	Navn på kandidat	For
Velforening	Helga Smari Hanssen	
Velforening	Maria Larsson	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.