



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948976420

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 238 872	3 037 468
Sum inntekter		3 238 872	3 037 468
Kostnader			
Lønnskostnad		212 511	207 067
Annen driftskostnad		3 106 283	1 734 280
Sum kostnader		3 318 794	1 941 348
Driftsresultat		-79 922	1 096 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 657	87 371
Sum finansinntekter		104 657	87 371
Annen finanskostnad		563 755	496 289
Sum finanskostnader		563 755	496 289
Netto finans		-459 098	-408 918
Resultat før skattekostnad		-539 020	687 202
Årsresultat		-539 020	687 202
Totalresultat		-539 020	687 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-539 020	687 202
Sum overføringer og disponeringer		-539 020	687 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 216 871	4 216 871
Sum varige driftsmidler		4 216 871	4 216 871
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		76 031	64 633
Sum finansielle anleggsmidler		76 531	65 133
Sum anleggsmidler		4 293 402	4 282 004
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 390
Andre fordringer		142 598	124 682
Sum fordringer		142 598	126 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 768 686	3 800 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 768 686	3 800 380
Sum omløpsmidler		2 911 284	3 926 452
SUM EIENDELER		7 204 686	8 208 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 393 755	1 854 735
Sum opptjent egenkapital		-2 393 755	-1 854 735
Sum egenkapital		-2 389 555	-1 850 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 092 982	9 524 469
Øvrig langsiktig gjeld		428 389	419 439
Sum annen langsiktig gjeld		9 521 371	9 943 908
Sum langsiktig gjeld		9 521 371	9 943 908
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 006	85 262
Leverandørgjeld		69 863	29 821
Sum kortsiktig gjeld		72 870	115 083
Sum gjeld		9 594 241	10 058 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 204 686	8 208 457



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 401953

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 238 872	3 037 468
Sum inntekter		3 238 872	3 037 468
Kostnader			
Lønnskostnad		212 511	207 067
Annen driftskostnad		3 106 283	1 734 280
Sum kostnader		3 318 794	1 941 348
Driftsresultat		-79 922	1 096 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 657	87 371
Sum finansinntekter		104 657	87 371
Annen finanskostnad		563 755	496 289
Sum finanskostnader		563 755	496 289
Netto finans		-459 098	-408 918
Resultat før skattekostnad		-539 020	687 202
Årsresultat		-539 020	687 202
Totalresultat		-539 020	687 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-539 020	687 202
Sum overføringer og disponeringer		-539 020	687 202



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 216 871	4 216 871
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		500	500
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		76 031	64 633
Sum anleggsmidler		76 531	65 133
Sum anleggsmidler			
		4 293 402	4 282 004
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			1 390
Andre fordringer			
Sum fordringer		142 598	124 682
Sum fordringer		142 598	126 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 768 686	3 800 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 768 686	3 800 380
Sum omløpsmidler		2 911 284	3 926 452
SUM EIENDELER		7 204 686	8 208 457

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200



Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 393 755	1 854 735
Sum opptjent egenkapital	-2 393 755	-1 854 735
Sum egenkapital	-2 389 555	-1 850 535
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 092 982	9 524 469
Øvrig langsiktig gjeld	428 389	419 439
Sum annen langsiktig gjeld	9 521 371	9 943 908
Sum langsiktig gjeld	9 521 371	9 943 908
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 006	85 262
Leverandørgjeld	69 863	29 821
Sum kortsiktig gjeld	72 870	115 083
Sum gjeld	9 594 241	10 058 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 204 686	8 208 457



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 118

LEIRSKALLEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LEIRSKALLEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Leirskallen Turnhall.

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. Årsregnskap
6. Forslag fra styret om endring av tidligere vedtak om styrehonorar/ honorar til valgkomiteen
7. Forslag fra Leirskallbakken 1 og 3 om endring av styrehonorarer
8. Fastsettelse av styrehonorar
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Forslag fra Geir Alexander om individuell nedbetaling av fellesgjeld og nye Lån
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LEIRSKALLEN 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak
Thor-Erik Stenberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



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

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0118 Revisjonsberetning og Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag fra styret om endring av tidligere vedtak om styrehonorar/ honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leirskallen borettslag har tidligere gjort vedtak om at styrehonorar og honorar til valgkomiteen skal indeksreguleres pr. år.

Med høy prosentvis indeks de senere år ser styret at honorarer har blitt for høye. Styret foreslår derfor at ordningen med indeksreguleringen utgår samt at det ikke gis noen honorarøkning i 2025.

Styrets innstilling

Ordning med indeksregulering av styrehonorar og honorar til valgkomiteen avvikles



Forslag til vedtak

Ordning med indeksregulering av styrehonorar og valgkomite honorar avvikles

Sak 7

Forslag fra Leirskallbakken 1 og 3 om endring av styrehonorarer

Forslag fremmet av:

Lasse Bergh på vegne av Leirskallbakken 1 og 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås;

1. Kpi regulering av styrehonorar opphører.
2. Avstemning av honorarer gjøres ved «hemmelig avstemning»
3. Alle remtidige avstemninger knyttet til honorarer gjennomføres med «hemmelig valg»

Styrets honorar har økt fra 100000kr i 2018, til 184012kr i 2024.

Det er svært uvanlig at styrehonorar og øvrige honorarer Kpi reguleres. Hver andelseier betaler i dag 4382kr pr år i styrehonorar. På obos sine nettsider står det følgende angående styrenes honorarer:

– *Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.*

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter. For selskaper med flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1192 kroner per bolig.

Styrets honorar foreslås videreført med dagens nivå. Justering honorarets størrelse gjøres først når det er samsvar mellom styrets honorar og gjennomsnittlig praksis i OBOS. Ved fremtidige rekrutteringsutfordringer kan også honorar vurderes justert. I kalenderår med hendelser som krever ekstraordinær innsats av styret, kan det eventuelt stemmes over tilleggshonorar.

Mvh Lasse Bergh

Styrets innstilling

Styret støtter at ordningen med indeksregulering avvikles jmf. sak 6. Styret mener det er uheldig å binde framtidige årsmøtevedtak slik pkt. 2 og 3 gjør og mener det beste er å vurdere dette årlig utfra en hver tids gjeldende situasjon.

Forslag til vedtak

Kpi regulering av styrehonorar opphører. Pkt. 2 og 3 vedtas ikke.



Sak 8

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme nivå som i 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samme nivå som i 2024

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til samme nivå som i 2024

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til samme nivå som i 2024

Sak 10

Forslag fra Geir Alexander om individuell nedbetaling av fellesgjeld og nye Lån

Forslag fremmet av:
Geir Alexander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I Leirskallen Borettslag har beboerne et felles økonomisk ansvar for borettslagets gjeld. For å gi beboerne større fleksibilitet og kontroll over sin økonomi, samt gjøre det lettere for den enkelte å håndtere fellesgjeld, foreslås det at hver beboer får mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjelden. Dette forslaget innebærer også at ved fremtidige lån som borettslaget måtte ta opp, skal det gis mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Innledning av individuell nedbetaling av fellesgjeld: Generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag vedtar at

1. hverbeboer får muligheten til å betale ned sin andel av fellesgjelden individuelt.

Justering av felleskostnader: Etter at en beboer har betalt ned sin andel av fellesgjelden, kan den månedlige

2. felleskostnaden for denne beboeren justeres ned, ettersom den individuelle gjeldsforpliktelsen er oppfylt.



- Nye lån: Ved fremtidige lån som borettslaget tar opp, skal beboerne fortsatt ha muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjelden. Borettslaget skal tilstrebe at ordningen med individuell nedbetaling blir muliggjort ved eventuelle nye låneopptak, slik at beboerne kan betale ned sin andel av fellesgjelden i henhold til sin
3. eierandel.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag kan ha flere fordeler, både for beboerne og for borettslaget som helhet.

- Beboerne får mer kontroll over hvordan og når de betaler ned sin andel av fellesgjelden. De kan tilpasse nedbetalingen etter egen økonomi, noe som kan være spesielt nyttig ved endringer i inntekt eller utgifter.
- Hvis en beboer har økonomisk kapasitet, kan de betale ned sin andel raskere og dermed redusere sine fremtidige felleskostnader og gjeldsforpliktelser.
- Eller spare ved å overføre til sitt private lån med bedre betingelser, annen nedbetalingsplan etc.
- Når beboerne betaler ned sin individuelle andel av fellesgjelden, kan de potensielt redusere sine månedlige felleskostnader (ettersom deler av disse er basert på gjelden). Dette kan gjøre det lettere for beboerne å håndtere sine økonomiske forpliktelser.
- Hvis flere beboere betaler ned sin andel av fellesgjelden raskt, kan dette gjøre borettslaget mer økonomisk stabilt, med lavere total gjeld. Dette kan bidra til en bedre kredittverdighet og lavere rentekostnader på fremtidige lån.
- Hvis en beboer har betalt ned sin andel av fellesgjelden, kan de ha lettere for å selge boligen, da de har lavere fellesgjeld/husleie som kan være en belastning for kjøperne. Dette kan gjøre boligen mer attraktiv for potensielle kjøpere.

Styrets innstilling

Forslaget er sendt inn etter frist for innsendelse. Det er et svært omfattende forslag som krever en bredere konsekvensutredning. Styret støtter ikke innføring av IN ordning i borettslaget. Grundig argumentasjon for dette vil bli gitt på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Det etableres IN ordning slik at man individuell kan netbetale andel av av fellesgjeld samt på nye Lån

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor-Erik Stenber

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kelly Palencia



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Øvrum
- Marie Moxnes

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hilde Kølnes
- Lars Øiseth
- Lasse Bergh

Sak 12

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:

- Thor-Erik Stenberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vegard Ulsund



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024

Det er i 2024 avholdt 8 styremøter og 43 saker er behandlet. I tillegg er det avholdt flere befaringer i borettslaget.

Styret har i 2024 bestått av

Thor-Erik Stenberg – styreleder
Kelly Palencia - styremedlem
Vegard Ulsund – nestleder
Trine Andresen-Scott - styremedlem
Audun Øvrum - varamedlem
Marianne Nystøyl - varamedlem

I tillegg til styremøter og arbeidsmøter har styret løpende ansvar for «kasserer funksjon» med godkjenning og oppfølging av fakturaer, likviditetsstyring og oppfølging av henvendelser fra beboere og fra OBOS systemet.

De viktigste områdene det er arbeidet med i 2024 kan oppsummeres i;

Flom og vann problemer

Det har de senere årene vært økende utfordringer med flom og overvann som når kjellere i borettslaget. I 2024 ble dette ekstra prekært, noe som oppfølging fra året før og nye utfordringer oppstod etter store regnskyll i løpet av året.

Det er utført dreneringsarbeider rundt boligene i Leirskallvingen 21 og 23 gjennom året. Det er også gjort arbeider utenfor Leirskallen 6.

Vi har også fått et stort synkehull i hagen utenfor Leirskallbakken 6. Arbeider i 2025 har påvist at dette kommer fra en større vannlekkasje på vannrør som nok har vært der i mange år. Dette er utbedret i 2025.

Med de prognoser myndighetene har for natur hendelser i årene som kommer og ikke minst vårt aldrende vann og avløps anlegg må vi forvente betydelig utfordringer dette i årene som kommer.

En full renovering vil være så stor kostnad at styret fortsatt mener beste løsning er å ta dette område for område når utfordringer oppstår.

Avklaring av håndtering av egenandel i forsikringssaker

Styret har hatt en del henvendelser vedrørende håndtering av egenandel i forsikringssaker, spesielt rundt vannlekkasjer. Det er ønskelig at dette er mer forutsigbart enn i dag. Styret ønsker å diskutere dette på beboermøte for å få innspill om hva beboerne tenker. En mulighet kan være å oppdatere husordensreglene med en klargjøring på dette.

Vinduer

Vi har i -24 hatt to hendelser med vinduer som har vært lite brukt siden de ble montert og dermed har «låst» seg fast. Dette medfører betydelige ekstra kostnader på vedlikehold og styret påminner alle om at beboerne selv må sørge for smøring av alle vinduer, også de som ikke er mye i bruk.

Husleie økning.

Det er dyrtid i Norge med høye renter og sterk prisøkning på tjenester fra kommune osv. og styret har sett seg nødt til å øke husleien også i 2024.

Stell av hager, trær osv.

Borettslaget er fordelt på to tomter og andelseiere er medeiere i disse samlet. Det har vært en tradisjon i alle år at hver andel disponerer tomt utenfor sin bolig, slik det ble inndelt ved etablering av borettslaget, selv. Det



betyr at man selv har drift og vedlikeholdsansvar for dette selv.

Styret henstiller til alle å vedlikeholde dette slik at borettslaget fremstår ryddig og ordentlig. Det betyr at plener klippes og at det ryddes og holdes orden rundt boligene, at gjerder holdes i orden osv.

Med de senere års utfordring med vann og avløp vil styret minne om at beboere selv er ansvarlig for ekstrakostnader ved utbedringer dersom uteboder, plattinger, gjerder etc. er plassert over ledningsnett slik at man ikke kommer til dette eller det er til hinder for adkomst inn i til boligen.

Annet

Gårdreform Snø og Grønt har også dette året vært leid inn for å utføre snøbrøyting og gressklipping og styret er i all hovedsak godt fornøyd med arbeidet som gjøres. Vi observerer at ønskene om raskere håndtering ved snøfall og is på veien er økende og har tatt dette opp med leverandør.

Vårdugnaden ble gjennomført som sedvanlig. Det ble en svært hyggelig kveld hvor mye godt arbeid ble utført og det ble avsluttet med grilling og sosialt samvær på rundingen.

Julegrantenningen ble avholdt på tradisjonelt vis. Det var svært godt frammøte og nissen viste seg fra sin beste side. En hyggelig samling før jul og spesielt gledelig med alle de flotte barna vi nå har i borettslaget!

Styret vurderer at 2024 har vært et godt driftsår. Borettslaget har en solid økonomi, men er under press pga. økning i store dreneringsjobber. Det er god kontroll på inntekter og kostnader slik at vi kan fortsatt kan håndtere de utfordringer som oppstår underveis, over driften.

Styret mener laget er godt posisjonert for å håndtere kommende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Drenert i Leirskallsvingen 23 og 26

Utført overvannsutbedringer utenfor Leirskallen 6

2023 Installering av fiber

2021 Drenering i Leirskallsvingen 3

2020 Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.

2018 Drenering av Leirskallen 1 og 3.

2017 Omlegging av strøm til «rundingen»

2016 Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.

2015 Malt alle hus utvendig.

Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.

2012 Slutført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.

2011 På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.

2008/2009 Rehabilitering av borettslagets fasader. Utskifting av dører og vinduer.

Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.



2004 Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.

2000 Alle hus ble malt.

1995 Rehabiliterert alle spillvannsledninger og noen vanninntak.

1992 Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus,

Skiftet renner og nedløp.



Til generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 12 av 22 0916 Revisjonsberetning og Årsregnskap 2024.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LEIRSKALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 811 369	3 565 981
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-539 020	687 202
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-431 487	-440 445
Innsk. øremerk. bankkto		-2 448	-1 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-972 955	245 388
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 838 414	3 811 369
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 911 284	3 926 452
Kortsiktig gjeld		-72 870	-115 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 838 414	3 811 369



LEIRSKALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 238 872	3 030 648	3 108 000	3 377 000
Andre inntekter		0	6 820	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 238 872	3 037 468	3 112 000	3 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 261	-25 588	-27 000	-28 000
Styrehonorar	4	-184 012	-178 058	-184 012	-189 540
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-2 238	-3 421	-3 559	-3 665
Forretningsførerhonorar		-85 770	-81 450	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-10 913	-5 500	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-1 316 512	-120 342	-541 000	-547 000
Forsikringer		-339 362	-291 703	-321 000	-395 000
Kommunale avgifter	8	-896 429	-839 293	-764 000	-862 000
Energi/fyring		-18 768	-18 064	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 403	-209 698	-197 000	-205 000
Andre driftskostnader	9	-174 602	-151 705	-171 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 318 794	-1 941 348	-2 352 571	-2 553 205
DRIFTSRESULTAT		-79 922	1 096 120	759 429	827 795
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	104 657	87 371	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-563 755	-496 289	-556 000	-539 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-459 098	-408 918	-541 000	-524 000
ÅRSRESULTAT		-539 020	687 202	218 429	303 795
Overføringer:					
Udekket tap		-539 020	0		
Reduksjon udekket tap		0	687 202		



LEIRSKALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 999 400	2 999 400
Tomt		1 217 471	1 217 471
Aksjer og andeler	13	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		76 031	64 633
SUM ANLEGGSMIDLER		4 293 402	4 282 004
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 390
Forskuddsbetalte kostnader		142 598	124 682
Driftskonto OBOS-banken		221 453	553 714
Sparekonto OBOS-banken		2 547 233	3 246 666
SUM OMLØPSMIDLER		2 911 284	3 926 452
SUM EIENDELER		7 204 686	8 208 457
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	14	-2 393 755	-1 854 735
SUM EGENKAPITAL		-2 389 555	-1 850 535
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 092 982	9 524 469
Borettsinnskudd	16	356 400	356 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	71 989	63 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 521 371	9 943 908
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 863	29 821
Påløpte renter		3 006	49 440
Påløpte avdrag		0	35 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 870	115 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 204 686	8 208 457
Pantstillelse	18	19 161 400	19 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03 2025
Styret i Leirskallen Borettslag

Thor-Erik Stenberg

Kelly Palencia

Trine Andressen Scott

Vegard Ulsund

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

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 746 632
Alarmavgift	182 448
Bredbånd	154 224
Eiendomsskatt	131 292
Leietillegg for påbygg	24 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 238 872

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 261
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 261

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 184 012.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 913
SUM KONSULENTHONORAR	-10 913

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Grunnarbeider, R Utemiljø AS	-189 500
Drenering, NRC Gravco AS	-735 160
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-924 660
Drift/vedlikehold bygninger	-113 041
Drift/vedlikehold VVS	-17 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 246
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 975
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 316 512

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-131 344
Vann- og avløpsavgift	-488 224
Feieavgift	-8 976
Renovasjonsavgift	-267 885
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-896 429

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-57 166
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 839
Snørydding	-58 842
Andre fremmede tjenester	-866
Trykksaker	-1 431
Andre kontorkostnader	-345
Kontingenter	-500
Gaver	-5 250
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-17 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 602

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103 015
SUM FINANSINNTEKTER	104 657

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-563 679
Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	-563 755

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	1 906 400
Oppskrevet 1973	1 093 000
SUM BYGNINGER	2 999 400

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.180/bnr.39 M. flere

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Leirskallen Skisenter. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris kr 500.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-16 500 000
Nedbetalt tidligere	6 975 531
Nedbetalt i år	431 487
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 092 982

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-356 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-356 400

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 989
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-71 989

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	356 400
Pantelån	9 092 982
Påløpte avdrag	0
TOTALT	9 449 382

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

Bygninger	2 999 400
Tomt	1 217 471
TOTALT	4 216 871



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 118 Selskapsnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG

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
E-post: oef@obos.no

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