



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 306 448	3 971 307
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 306 448</b>	<b>3 971 307</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 687 862	2 621 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 859 012</b>	<b>2 792 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>447 436</b>	<b>1 178 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 759	21 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 759</b>	<b>21 861</b>
Annen finanskostnad		791 937	463 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>791 937</b>	<b>463 307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-758 178</b>	<b>-441 446</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-310 742	737 409
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 242 943
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Andre fordringer		110 801	77 576
Sum finansielle anleggsmidler		112 286	79 061
Sum anleggsmidler		10 355 228	10 322 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 120	226 714
Sum fordringer		11 120	226 714
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 909	1 860 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 909	1 860 152
Sum omløpsmidler		1 419 029	2 086 866
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 774 257</b>	<b>12 408 869</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 828 037	4 517 295
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 828 037</b>	<b>-4 517 295</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 820 837</b>	<b>-4 510 095</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 602 651	16 122 518
Øvrig langsiktig gjeld		698 468	667 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 301 119</b>	<b>16 790 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 301 119</b>	<b>16 790 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		117 665	3 667
Leverandørgjeld		176 311	125 189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>293 976</b>	<b>128 856</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 595 095</b>	<b>16 918 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 774 257</b>	<b>12 408 869</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499268

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 152 347  
LODALEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 306 448	3 971 307
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 306 448</b>	<b>3 971 307</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 687 862	2 621 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 859 012</b>	<b>2 792 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>447 436</b>	<b>1 178 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 759	21 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 759</b>	<b>21 861</b>
Annen finanskostnad		791 937	463 307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>791 937</b>	<b>463 307</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-758 178</b>	<b>-441 446</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-310 742	737 409
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>



Organisasjonsnr: 948 152 347  
LODALEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 242 943
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Andre fordringer		110 801	77 576
Sum finansielle anleggsmidler		112 286	79 061
Sum anleggsmidler		10 355 228	10 322 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 120	226 714
Sum fordringer		11 120	226 714
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 909	1 860 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 909	1 860 152
Sum omløpsmidler		1 419 029	2 086 866
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 774 257</b>	<b>12 408 869</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	7 200	7 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 828 037	4 517 295
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 828 037</b>	<b>-4 517 295</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 820 837</b>	<b>-4 510 095</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 602 651	16 122 518
Øvrig langsiktig gjeld	698 468	667 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 301 119</b>	<b>16 790 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 301 119</b>	<b>16 790 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	117 665	3 667
Leverandørgjeld	176 311	125 189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>293 976</b>	<b>128 856</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 595 095</b>	<b>16 918 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 774 257</b>	<b>12 408 869</b>



Organisasjonsnr: 948 152 347  
LODALEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 167

Lodalen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Lodalen Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 18:00 og lukker 25. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/167>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analoge stemmer

Analoge stemmer kan levers til styrets postkasse i Arnljot Gellines Vei 21.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tilrettelegge for lading av El-bil
7. Nye vinduer
8. Oppgradering av grillplass med ny grill og benkebord
9. Utskifting av vinduer og balkongdør
10. Utskifting av leilighetsdører
11. Brøyt og strø
12. Fjerning av Valgkomiteen.
13. generalforsamling § 7-4 4 ledd.
14. Valg av tillitsvalgte



15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

16. Valg av valgkomité

17. Valg av velforening

Med vennlig hilsen,

Styret i Lodalen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Maria Larsson og Christian Breidlid er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

#### Vedlegg

1. 167 Årsrapport 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

#### Sak 6

### Tilrettelegge for lading av EI-bil

#### Forslag fremmet av:

Magnus Høgås

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at borettslaget skal tilrettelegge for lading av EI-bil. Det finnes gode løsninger for dette, og det er brukere som belastes for forbruket.

#### Styrets innstilling

Vi har ingen infrastruktur klar for elbillading. Det vil medføre store kostnader for borettslaget med graving og tilknytting av sterkstrøm. Dette vil bety husleieøkning da vi ikke har penger til dette akkurat nå. Det er mange andre saker i vedlikeholdsplanen som må utføres først. Dessuten er det usikkert hva som vil skje med parkeringsplassene når/om de bygger høyblokken som vil ta de øverste parkeringsplassene.

Styret ber generalforsamlingen om stemme mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Borettslaget installerer EI-bil lader(e).



Sak 7

## Nye vinduer

Forslag fremmet av:

Linn Marie Werner Kamsvåg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei! Vi har opplevd mange ganger at vinduer slår seg igjen, selv om de står åpent for lufting. I tillegg hadde det vært topp å få noen vinduer som isolerer bedre ift støy fra tog, og lufteluke. Vet det har vært oppe til sak tidligere og ville bare vite status.

Styrets innstilling

Dette ligger under borettslagets vedlikeholdsplan. Pga den økonomiske situasjonen med mange vedlikeholdssaker er det usikkert på tidspunktet dette skal skje, men planen er ila 2025.

Forslag til vedtak

Nye vinduer

Sak 8

## Oppgradering av grillplass med ny grill og benkebord

Forslag fremmet av:

Elise Gunnes Buan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få ny grill på grill- og lekeplassen nord for AG27. Det finnes griller som selv-vaskes i regn og er nærmest vedlikeholdsfritt. Det er også behov for flere benkebord.

Styrets innstilling

Styret er enig at det kan være en god ide.

Ta kontakt med velforeningen, det skal være satt av en sum til slike forhold.

Forslag til vedtak

Sette av midler til ny grill og nye benkebord



Sak 9

## Utskifting av vinduer og balkongdør

Forslag fremmet av:

Kari Siwe Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene er vel rundt 40 år og bør skiftes ut. Det er kondens om vinteren, og flere kan ikke lukkes helt. Godt mulig at man ikke hadde trengt å ha på så mye varme om vinteren som hadde vært en besparelse for borettslaget hvis vinduene isolerte godt.

Styrets innstilling

Dette ligger under borettslagets vedlikeholdsplan. Pga den økonomiske situasjonen med mange vedlikeholdssaker er det usikkert på tidspunktet dette skal skje, men planen er ila 2025.

Forslag til vedtak

Utrede muligheter og kostnader til utskifting av alle vinduer og balkongdører.

Sak 10

## Utskifting av leilighetsdører

Forslag fremmet av:

Preben Negård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangsdør til leilighet er under borettslagets vedlikeholdsplikt. Flere av dørene i borettslaget tilfredsstillende ikke nåværende krav til brannteknisk standard, om borettslaget hadde blitt bygget i dag. En leilighetsdør i gode og solide materialer gir bedre lydtetthet mellom oppgang og leilighet, samt en bedre isolasjonsevne, og er følgelig en energieffektiv investering. Flere dører i borettslaget er allerede oppgradert, og behøver trolig ikke utskifting. Det er dog flere dører som er betydelig utdaterte, og som bør skiftes.

Styrets innstilling

Brannteknisk rapport sier at alle dører må være branndører. De fleste leilighetene har bytte til branndører for egen regning. De som står igjen ca 8-10 stk vil få pålegg om å bytte dører til branndører innen kort tid.

Krav til branndør er foruten merking, at den skal slå innover i leiligheten og skal være uten skader eller skruehull.

Selv om utskifting av inngangsdører er en del av borettslagets vedlikeholdsplikt, vil kostnaden for utskifting tilfalle den enkelte andelseier og ikke bli betalt av fellesskapet.



## Forslag til vedtak

Styret samler oversikt over hvilke leilighetsdører i borettslaget som bør oppgraderes, og besørger videre utskifting av disse.

Sak 11

## Brøyt og strø

### Forslag fremmet av:

Maren Roen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært dårlig med brøyting og strøing på området to vintre på rad. Avtaler om brøyting bør evalueres og tiltak bør tas for å ivareta barn, eldre og funksjonshemming slik at de har mulighet til å ferdes på en sikker måte.

### Styrets innstilling

Vi har tidligere sesonger brukt Bygårdsservice til måking og strøing. Etter utallige purringer på måking og strøing valgte vi siste sesong og gå for Vaktmesterkompaniet. Vi har utfordrende vintere og brøytetenskapene har mange kunder og avtaler når snøen kommer og været slår over varmt til kaldt jevnlig.

Styret tror at eneste mulighet for ofte og god brøyting er når man kan gjøre brøytingen selv med eget utstyr. Det har vi ikke resurser til for øyeblikket da måke/strømaskin må kjøpes inn.

Det vil bli gjort ny evaluering etter endt vintersesong.

### Forslag til vedtak

Vedtak om økt brøyting og strøing i perioder med snø

Sak 12

## Fjerning av Valgkomiteen.

### Forslag fremmet av:

Henrik Heiner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ingen krav til at man har noen valgkomite i henhold til borettslagsloven. Det er vel heller ingen spesielt behov for en slik komite, enhver andelseier bør stå fritt til å stille til valg for å delta i styret. Dersom en person har oppført seg uaktsomt eller i ond tro i styrearbeid bør dette opplyses om dersom personen melder seg som kandidat til et styreverv.



Videre ble fjorårets stemming på kandidater en parodi av hele systemet. Da skulle man kun sette en stemme per kandidat og man kunne ikke tilføre kandidater under generalforsamlingen eller stemme imot kandidater

#### Styrets innstilling

Styret opplever dagens ordning med valgkomité som en demokratisk og god løsning. Dette fordi personer uavhengig av styret innstiller kandidater til valg. Valgkomitéen jobber uavhengig av styret og styret ser på dette som en god løsning.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Fjerning av valgkomite. Åpne for at kandidater kan stille etter at innkallingen til generalforsamling er sendt ut, og eventuelt under møte.

#### Vedlegg

2. Skjermbilde fra fjorårets generalforsamling.jpg

Sak 13

### generalforsamling § 7-4 4 ledd.

Forslag fremmet av:

Henrik Heiner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Passe på at generalforsamlingen blir avholdt på en forsvarlig måte der alle andelseierne har mulighet til å si sin mening selv om det eventuelt er en digital løsning.

#### Styrets innstilling

Borettslaget følger lov om borettslag, det er ingen krav i loven om at en andelseier må delta.

Det er heller ingen krav til antall stemmeberettigede for at generalforsamlingen skal være lovlig gjennomført.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Komme med klare retningslinjer angående hvordan digital generalforsamling blir gjennomført, og ha krav til at minimum 2/3 av andelseiere deltar på en digital generalforsamling dersom det skal være gyldig.

Sak 14

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Miriam Ward Adlandsvik

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anje Lyssand
- Edward Appel

**Vedlegg**

1. 167 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 15

## **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:

- Paul Gunnar Smith

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Øyvind Isaksen

Sak 16

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Maria Larsson
- Thisbe Verner-Carlsson



Sak 17

## **Valg av velforening**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som velforening:

- Ivar Matsen
- Maria Larsson



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Paul Gunnar Smith	Arnljot Gellines Vei 25
Nestleder	Miriam Ward Ådlandsvik	Arnljot Gellines Vei 27
Styremedlem	Rune Breck	Arnljot Gellines Vei 17
Styremedlem	Per Øyvind Isaksen	Arnljot Gellines Vei 27
Varamedlem	Oda Archer	Arnljot Gellines Vei 25
Varamedlem	Christian Breidlid	Arnljot Gellines Vei 11
Varamedlem	Maria Larsson	Arnljot Gellines Vei 17

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellines Vei 25

#### Varadelegert

Miriam Ward Ådlandsvik Arnljot Gellines Vei 27

### Valgkomiteen

Maria Larsson Arnljot Gellines Vei 17  
Thisbe Verner-Carlsson Arnljot Gellines Vei 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lodalen@styrerommet.no](mailto:lodalen@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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.

Lodalen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har siden generalforsamlingen 2023 hatt 10 styremøter i perioden mai 2023-april 2024, ukentlige sms/maillkontakt og 1 regnskapsmøte i OBOS. Styret har avholdt 2 dugnader med påmelding. Det har blitt leid containere og bur til elektrisk avfall i forbindelse med dugnader.

Det har blitt godkjent søknader av nye andelseiere. Styret har lagt inn nyttig informasjon for beboere på vår hjemmeside [www.vibbo.no/lodalen](http://www.vibbo.no/lodalen). Klager og spørsmål fra beboere er blitt behandlet fortløpende.

Informasjon vil i all hovedsak bli lagt ut på hjemmesiden på Vibbo. Akutte beskjeder vil også sendes på sms. Viktig informasjon vil fortsatt henges opp på informasjonstavlene i hver oppgang.

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

Norsk Brannvern gjennomførte årlig kontroll i februar 2023. Alle leiligheter har fått tilbud om sjekk av brannslukningsapparat og bytte av batterier i røykvarslerne. Nye brannslukkere ble satt ut høsten 2023 av Firesafe. 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 branntilløp og pga hindring av nødutganger og nødetaer. Styret har fått kontrollrapport fra Firesafe, og styret jobber med å utbedre dette etter å ha innhentet tilbud.

Borettslaget har fått dokumentasjon på ferdigstilling av energibrønnene. Godkjenning ble gjort av YSAdesign AS.

Service av maskiner i vaskerom har blitt utbedret og reparert av Jako AS.

Borettslaget har avtale med Ren Service AS for matteskift og vask av oppganger.

Fryserommet har hatt nødvendig reparasjon og service. Borettslaget har serviceavtale på fryseanlegget med firmaet 2 Snømenn.

Dråpe AS har ansvaret for drift og vedlikehold av fyanlegget.



OBOS prosjekt har i 2021 utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan for borettslaget. Styret vil med utgangspunkt i forslaget utarbeide en endelig vedlikeholdsplan, som primært vil gjelde vedlikehold av bygg (inkludert vinduer og dører). Forprosjekt for utbedring av bærekonstruksjonen til verandaene er påbegynt, og vedlikeholdet av bærekonstruksjonen vil bli utført i 2024/25. Det ble utført vedlikehold av terrasserekke i nr 27 etter at det ble funnet sig i konstruksjonens ytterdel mot elven.

Styret har ettergått informasjon om enkelte har fjernet bærende konstruksjon mellom stue og kjøkken, uten tilstrekkelig søknader eller godkjenninger. Beboere som selv har utført endringene har blitt pålagt å sørge for tilstrekkelig godkjenning. Leiligheter som er overdratt etter endring er gjennomgått av Sweco Norge AS på borettslagets regning. Alle endringene er nå godkjent av plan og bygningsetaten.

Borettslaget gikk over fra Telia til OBOS opennet desember 2023.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter balkongprosjekt.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 5,85% pr. 07.02.24 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.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lodalen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lodalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 15. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Aistad  
Statsautorisert revisor



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

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 958 010</b>	<b>1 860 768</b>	<b>1 958 010</b>	<b>1 125 053</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-310 742	737 409	-508 550	-241 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-519 867	-639 782	-81 000	-507 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 347	-386	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-832 956</b>	<b>97 241</b>	<b>-589 550</b>	<b>-748 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 125 053</b>	<b>1 958 010</b>	<b>1 368 460</b>	<b>377 003</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 419 029	2 086 866
Kortsiktig gjeld		-293 976	-128 856
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 125 053</b>	<b>1 958 010</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 302 323	3 808 286	4 312 000	4 743 000
Andre inntekter	3	4 125	163 021	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 306 448</b>	<b>3 971 307</b>	<b>4 312 000</b>	<b>4 743 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-125 975	-120 900	-127 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-40 302	-210 321	-110 000	-225 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	-1 347 984	-347 561	-1 630 000	-1 322 500
Forsikringer		-220 118	-200 963	-221 000	-243 000
Kommunale avgifter	9	-701 773	-591 716	-676 000	-804 000
Energi/fyring	10	-498 430	-533 138	-600 000	-504 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 252	-199 890	-210 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-513 503	-393 788	-435 000	-499 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 859 012</b>	<b>-2 792 452</b>	<b>-4 200 550</b>	<b>-4 107 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>447 436</b>	<b>1 178 855</b>	<b>111 450</b>	<b>635 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	33 759	21 861	0	0
Finanskostnader	13	-791 937	-463 307	-620 000	-877 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-758 178</b>	<b>-441 446</b>	<b>-620 000</b>	<b>-877 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-310 742</b>	<b>737 409</b>	<b>-508 550</b>	<b>-241 050</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-410 809	0		
Reduksjon udekket tap		0	618 311		
Til egenkapital Garasjelaget		100 067	119 098		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	10 242 940	10 242 940
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Aksjer og andeler	16	1 485	1 485
Miljøbankkonto, øremerket		110 801	77 576
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 355 228</b>	<b>10 322 003</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 120	226 714
Driftskonto OBOS-banken		1 387 034	1 839 826
Sparekonto OBOS-banken		20 875	20 326
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 419 029</b>	<b>2 086 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 774 257</b>	<b>12 408 869</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Egenkapital Garasjelaget	17	219 165	119 098
Udekket tap	18	-5 047 202	-4 636 393
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 820 837</b>	<b>-4 510 095</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	15 602 651	16 122 518
Borettsinnskudd	20	590 400	590 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	108 068	77 190
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 301 119</b>	<b>16 790 108</b>



11

Lodalen Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	176 311	125 189
Påløpte renter	78 155	3 667
Påløpte avdrag	39 510	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>293 976</b>	<b>128 856</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2024  
Styret i Lodalen Borettslag

Paul Gunnar Smith /s/

Rune Breck /s/

Per Øyvind Isaksen /s/

Miriam Ward Ådlandsvik /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 091 904
Garasje	104 688
Parkering	78 000
Lokaler	37 620
Eiendomsskatt	2 696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 314 908</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-8 452
Parkering	-4 133
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 302 323</b>

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

Nøkler	2 800
Utleie	1 325
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 125</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

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

Juridisk bistand	-14 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 458
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 302</b>

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

Ysadesign AS	-16 750
Norconsult	-82 874
Obos Prosjekt AS	-158 492
Sweco Norge AS	-74 438
Bygningsgebyr, Oslo Kommune	-14 150
Consolvo AS	-497 586

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -844 290**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 655
Drift/vedlikehold VVS	-8 012
Drift/vedlikehold elektro	-146 179
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 360
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-74 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-176 916
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 859
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 050

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 347 984**

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

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

Eiendomsskatt	-2 553
Vann- og avløpsavgift	-380 583
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-318 510
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-701 773</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-495 042
Strøm oljefyr el.bereder	-3 388
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-498 430</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 294
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 254
Lyspærer og sikringer	-820
Vaktmestertjenester	-191 632
Renhold ved firmaer	-168 338
Snørydding	-101 500
Andre fremmede tjenester	-1 486
Trykksaker	-1 139
Andre kontorkostnader	-2 327
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-513 503</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 018
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 896
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 845
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>33 759</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-590 834
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-201 103
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-791 937</b>

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

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

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.



15

Lodalen Borettslag

**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	-169 723	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>

**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.

Den samlede aksjekapitalen i laget er 1 485 kr.

**NOTE: 17****GARASJELAGET**

IB Egenkapital 01.01.2023	119 098
---------------------------	---------

**Inntekter**

Garasje	104 688
---------	---------

**Kostnader**

Strømkostnader	-4 621
----------------	--------

<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>219 165</b>
-------------------------------	----------------

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	4 137 810	
Nedbetalt i år	445 071	
		-11 617 119

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	339 672	
Nedbetalt i år	74 796	
		-3 985 532

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-15 602 651**

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-582200
Opprinnelig 2006	-8 200

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-590 400**

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-108 068
-------------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-108 068**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	590 400
Pantelån	15 602 651
Påløpte avdrag	39 510
<b>TOTALT</b>	<b>16 232 561</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 242 940
<b>TOTALT</b>	<b>10 242 940</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer . 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](mailto: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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Kontroll av elektrisk anlegg på fellesområdet og etterfølgende feilretting/utbedring Forprosjekt bærekonstruksjon veranda Brannteknisk rapport Kontroll og oppfølging av bærende konstruksjon i leiligheter	
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. Rehabiliteret og skiftet maskiner i fryseriet.
2014	Skiftet røykvarslere i alle leiligheter	



2013	Møllbekjempelse, 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



1988	Vinduer og utgangsdører skiftet	balkongene, samt oppussing av oppgangene.
------	---------------------------------	---



Vedlegg 2 til sak 12. Fjerning av Valgkomiteen.

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Per Øyvind Isaksen

Rune Breck

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Christian Breidlid

Maria Larsson

Oda Archer

**Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Miriam Ward Ådlandsvik



**0167 Lodalen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Per Øyvind Isaksen  
Navn: Paul Gunnar Smith  
Navn: Rune Breck

Adresse: Arnljot Gellines vei 27  
Adresse: Arnljot Gellines vei 25  
Adresse: Arnljot Gellines vei 17

**Som styremedlemmer foreslås: (2 år)**

Navn: Miriam Ward Ådlandsvik

Adresse: Arnljot Gellines vei 27

**B. Som varamedlemmer foreslås: (1 år)**

1. Navn: Anje Lyssand  
2. Navn: Edward Appell

Adresse: Arnljot Gellines vei 21  
Adresse: Arnljot Gellines vei 17

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Paul Gunnar Smith

Adresse: Arnljot Gellines vei 25

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Per Øyvind Isaksen

Adresse: Arnljot Gellines vei 27

**D. Som valgkomité foreslås: (1 år)**

Navn: Maria Larsson  
Navn: Thisbe Verner-Carlsson

Adresse: Arnljot Gellines vei 17  
Adresse: Arnljot Gellines vei 11

**E. Som Velforening foreslås: (1år)**

Navn: Maria Larsson  
Navn: Ivar Matsen

Adresse: Arnljot Gellines vei 17  
Adresse: Arnljot Gellines vei 21

BESKYTTET

Dato: 08.03.2024

I valgkomiteen for Lodalen Borettslag

Maria Larsson og Thisbe Verner-Carlsson



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 167 Selskapsnavn: Lodalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Maria Larsson og Christian Breidlid er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

For

Mot

**Sak 6 Tilrettelegge for lading av EI-bil**

Borettslaget installerer EI-bil lader(e).

For

Mot

**Sak 7 Nye vinduer**

Nye vinduer

For

Mot

**Sak 8 Oppgradering av grillplass med ny grill og benkebord**

Sette av midler til ny grill og nye benkebord

For

Mot

**Sak 9 Utskifting av vinduer og balkongdør**

Utrede muligheter og kostnader til utskifting av alle vinduer og balkongdører.

For

Mot



**Sak 10 Utskifting av leilighetsdører**

Styret samler oversikt over hvilke leilighetsdører i borettslaget som bør oppgraderes, og besørger videre utskifting av disse.

- For  
 Mot

**Sak 11 Brøyt og strø**

Vedtak om økt brøyting og strøing i perioder med snø

- For  
 Mot

**Sak 12 Fjerning av Valgkomiteen.**

Fjerning av valgkomite. Åpne for at kandidater kan stille etter at innkallingen til generalforsamling er sendt ut, og eventuelt under møte.

- For  
 Mot

**Sak 13 generalforsamling § 7-4 4 ledd.**

Komme med klare retningslinjer angående hvordan digital generalforsamling blir gjennomført, og ha krav til at minimum 2/3 av andelseiere deltar på en digital generalforsamling dersom det skal være gyldig.

- For  
 Mot

**Sak 14 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Miriam Ward Adlandsvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anje Lyssand  
 Edward Appel



**Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Per Øyvind Isaksen

**Sak 16 Valg av valgkomité**

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Maria Larsson

Thisbe Verner-Carlsson

**Sak 17 Valg av velforening**

Velforening (kun 2 skal velges)

Ivar Matsen

Maria Larsson



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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