



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 030 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LJANSELVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 28.05.2025

### 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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985030049

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 282	2 134 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 282</b>	<b>2 134 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		5 348 730	1 721 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 451 420</b>	<b>1 824 522</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 266 138</b>	<b>309 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 989	22 922
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 989</b>	<b>22 922</b>
Annen finanskostnad		353 009	217 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>353 009</b>	<b>217 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-312 020</b>	<b>-194 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 578 158	115 289
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 850 000	63 850 000
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 123	33 503
Sum fordringer		38 123	33 503
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 058	1 252 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 058	1 252 664
Sum omløpsmidler		809 180	1 286 167
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 659 180</b>	<b>65 136 167</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 569 507	35 147 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 569 507</b>	<b>35 147 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 572 407</b>	<b>35 150 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 826 718	3 969 541
Øvrig langsiktig gjeld		25 850 000	25 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 676 718</b>	<b>29 819 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 676 718</b>	<b>29 819 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 234	41 304
Leverandørgjeld		407 822	124 757
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 056</b>	<b>166 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 086 774</b>	<b>29 985 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 659 180</b>	<b>65 136 167</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517776

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 030 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LJANSELVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: 28.05.2025

#### 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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 282	2 134 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 282</b>	<b>2 134 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		5 348 730	1 721 832
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 451 420</b>	<b>1 824 522</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 266 138</b>	<b>309 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 989	22 922
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 989</b>	<b>22 922</b>
Annen finanskostnad		353 009	217 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>353 009</b>	<b>217 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-312 020</b>	<b>-194 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 578 158	115 289
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 123	33 503
Sum fordringer		38 123	33 503
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 058	1 252 664
Sum omløpsmidler		809 180	1 286 167
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 659 180</b>	<b>65 136 167</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 569 507	35 147 665



Sum opptjent egenkapital	31 569 507	35 147 665
Sum egenkapital	31 572 407	35 150 565
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 826 718	3 969 541
Øvrig langsiktig gjeld	25 850 000	25 850 000
Sum annen langsiktig gjeld	32 676 718	29 819 541
Sum langsiktig gjeld	32 676 718	29 819 541
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 234	41 304
Leverandørgjeld	407 822	124 757
Sum kortsiktig gjeld	410 056	166 061
Sum gjeld	33 086 774	29 985 602
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 659 180</b>	<b>65 136 167</b>



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA 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. 5518

LJANSELVA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i LJANSELVA 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 28. mai kl. 14:00 og lukker 31. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5518>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LJANSELVA BORETTSLAG



Sak 1

### **Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitne**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Glenn Svendsen er valgt.

Sak 3

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Styrets arbeid\_Generalforsamling\_2025.pdf
2. 5518 Ljanselva Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til 90 000.-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Tønsaker Aas
- Glenn Svendsen



## Styrets arbeid\_Generalforsamlingen 2025

### Maling av fasaden

Malingsprosjektet har vært et stort prosjekt som har vart mer enn halvannet år og som følgelig har tatt mesteparten av tiden til Styret. Fra anbudsinnhenting ble igangsatt august 2023 til gjennomført ferdigbefaring fredag 9. mai 2025.

Grunnet avdekking av større råteskader underveis ble arbeidet mer omfattende og dyrere enn prosjektert. Utbedring av råteskader er imidlertid ikke valgfag og Styret er godt fornøyd med oppgraderingen som nå er gjort på boligmassen.

I tillegg er taket vasket og mose fjernet noe som bidrar til å øke takets levetid samt minske risikoen for vanninntrengning i enhetene.

Styret er totalt sett veldig godt fornøyd med valget av Mesterbedriften Lund til prosjektet. Basert på de mange tilbakemeldingene som har nådd Styret er det tydelig at også majoriteten av beboerne er godt fornøyde med både fargevalg og det endelige resultatet.

### Økonomi

Styret tok i utgangspunktet opp et lån på 2,5 mill. NOK for å finansiere malingsprosjektet. På grunn av råteskadene måtte vi imidlertid låne opp ytterligere 600 000 NOK. Underveis vurderte vi muligheten for å benytte hele eller deler av borettslagets egenkapital til å dekke disse utgiftene, men konsekvensen av det ville vært at vi hadde satt driftssikkerheten til borettslaget i spill.

Til tross for en ikke ubetydelig økning av låneopptaket er likviditeten i borettslaget pr. d.d. god og det har foreløpig ikke vært nødvendig å øke felleskostnadene. Styret følger imidlertid nøye med på utviklingen og skulle det økonomiske bildet endre seg vil Styret fortløpende vurdere iverksettelse av nødvendige tiltak.

### Utleie av gjesteparkeringsplasser

Styret har besluttet utleie av to av gjesteparkeringsplassene. Dette bidrar til økte inntekter for borettslaget.

### Fremtidig vedlikeholdsbehov

Vedlikeholdsplanen er et levende dokument og Styret gjør fortløpende vurderinger av neste større vedlikeholdsbehov.

### Dugnader

Styret har organisert og gjennomført vår- og høst-dugnad i borettslaget. Container bestilles kun til vårdugnaden for at beboere kan kvitte seg med eget privat avfall.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til LJANSELVA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 18:34:32 UTC



Penneo Dokumentthokket: YA-T4Z-23MBI-8USBV-XTGVP-F2DQJ-8XEVY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller [Boretslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.

7 av 21



## LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 120 106</b>	<b>252 123</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 578 158	115 289
Tillegg for nye langsiktige lån	16	11 991 806	1 229 005
Innfridd lån	16	-8 904 701	-228 269
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-229 929	-248 042
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-720 982</b>	<b>867 983</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>399 124</b>	<b>1 120 106</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		809 180	1 286 167
Kortsiktig gjeld		-410 056	-166 061
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>399 124</b>	<b>1 120 106</b>



## LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		386 986	374 214	376 776	376 776
Innkrevde felleskostnader	2	1 626 772	1 682 804	1 553 224	1 553 224
Andre inntekter	3	171 524	76 982	80 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 185 282</b>	<b>2 134 000</b>	<b>2 010 000</b>	<b>2 010 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 007	-7 151	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 148	-90 485	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-91 570	-9 081	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 989 847	-566 535	-247 500	-248 000
Forsikringer		-185 986	-167 468	-166 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-446 654	-447 269	-371 000	-419 000
Energi/fyring		-160 959	-153 189	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 652	-177 132	-174 000	-181 000
Andre driftskostnader	10	-198 908	-103 523	-103 000	-107 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 451 420</b>	<b>-1 824 522</b>	<b>-1 438 190</b>	<b>-1 534 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-3 266 138</b>	<b>309 478</b>	<b>571 810</b>	<b>476 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 266 138</b>	<b>309 478</b>	<b>571 810</b>	<b>476 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 989	22 922	0	0
Finanskostnader	12	-353 009	-217 112	-235 000	-386 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-312 020</b>	<b>-194 190</b>	<b>-235 000</b>	<b>-386 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 578 158</b>	<b>115 289</b>	<b>336 810</b>	<b>90 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-3 578 158	0		
Til annen egenkapital		0	115 289		



LJANSELVA BORETTSLAG  
ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	55 750 000	55 750 000
Tomt		8 100 000	8 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>63 850 000</b>	<b>63 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		32 698	28 454
Andre kortsiktige fordringer	14	5 425	5 049
Driftskonto OBOS-banken		145 982	610 974
Sparekonto OBOS-banken		625 075	641 690
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>809 180</b>	<b>1 286 167</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 659 180</b>	<b>65 136 167</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Annen egenkapital	15	31 569 507	35 147 665
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 572 407</b>	<b>35 150 565</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 826 718	3 969 541
Borettsinnskudd	17	25 850 000	25 850 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 676 718</b>	<b>29 819 541</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		407 822	124 757
Påløpte renter		2 234	20 946
Påløpte avdrag		0	20 358
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>410 056</b>	<b>166 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 659 180</b>	<b>65 136 167</b>
Pantstillelse	18	69 250 000	66 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025  
Styret i Ljanselva Borettslag



Kai Arild Holm

Espen Tønsaker Aas

Glenn Svendsen



## 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.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 230 120
Kabel-TV	173 652
Garasjeleie	149 916
Eiendomsskatt	73 084
Kapitalkostnader IN lån II	49 197
Kapitalkostnader på IN-lån	336 727
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	355
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	707



Overført til kapitalkostnader

-386 986



<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 626 772</b>
--------------------------------------	------------------

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt fra Hera	105 125
Ladestrøm Current Eco	41 399
Tilknytting ladeanlegg	25 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>171 524</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 320
Honorar Eeffy As	-81 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-91 570</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mesterbedriften Lund AS kontrakt	-2 816 908
Tilleggsarbeider Mesterbedriften Lund	-781 711
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 598 619</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-176 308
Drift/vedlikehold VVS	-2 336
Drift/vedlikehold elektro	-25 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 146
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-186 330
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 989 847</b>

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

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

Eiendomsskatt	-73 101
Vann- og avløpsavgift	-237 673
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-128 808
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-446 654</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 770
Verktøy og redskaper	-3 795
Driftsmateriell	-3 162
Lyspærer og sikringer	-18 450
Vaktmestertjenester	-132 964
Snørydding	-2 975
Andre fremmede tjenester	-25 972
Andre kontorkostnader	-373
Bank- og kortgebyr	-2 446
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-198 908</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 429
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 989</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-140 686
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-21 004
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-22 820
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-83 243
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-66 795
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 796
Renter på leverandørgjeld	-625
Andre rentekostnader	-1 040
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-353 009</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003	55 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>55 750 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.181/bnr.397

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	893
Avsatt ladeinntekter desember	4 532
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 425</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 067 137
Egenkapital fra IN tidligere år	29 506 426
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-22 004 056
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>31 569 507</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %, løpetid 29 år	
Opprinnelig, 2003	-38 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 352 826
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	196 396
Nedbetalt tidligere, IN	29 232 728
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-2 218 050

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-Banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %, løpetid 25 år	
Opprinnelig, 2008	-1 100 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	475 202
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	28 900
Nedbetalt tidligere, IN	273 698
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-322 200

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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



Opprinnelig 2024

-4 291 100



Nedbetalt i år	4 632	-4 286 468
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 229 005	
Nedbetalt tidligere	25 010	
Nedbetalt i år	1 203 995	0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 705 948	
Nedbetalt i år	3 705 948	0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 994 758	
Nedbetalt i år	3 994 758	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 826 718</b>

### NOTE: 17

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-25 850 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-25 850 000</b>

### NOTE: 18

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 850 000
Pantelån	6 826 718
Beregnete IN-forpliktelser	7 502 370
<b>TOTALT</b>	<b>40 179 088</b>

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

Bygninger	55 750 000
Tomt	8 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>63 850 000</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 5518 Selskapsnavn: LJANSELVA 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>Sondre K. Steigen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Glenn Svendsen 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.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Espen Tønsaker Aas

Glenn Svendsen



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.