



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 07.04.2025

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 916124392

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		1 538 437	1 046 476
Sum inntekter		1 538 437	1 046 476
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Annen driftskostnad		1 588 077	4 209 325
Sum kostnader		1 679 357	4 266 375
Driftsresultat		-140 920	-3 219 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 758	50 831
Sum finansinntekter		20 758	50 831
Annen finanskostnad		577 573	372 868
Sum finanskostnader		577 573	372 868
Netto finans		-556 815	-322 037
Resultat før skattekostnad		-697 735	-3 541 936
Årsresultat		-697 735	-3 541 936
Totalresultat		-697 735	-3 541 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-697 735	-3 541 936
Sum overføringer og disponeringer		-697 735	-3 541 936



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		75 061 420	75 061 420
Sum varige driftsmidler		75 061 420	75 061 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 061 420	75 061 420
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 357	114
Andre fordringer		37 790	32 053
Sum fordringer		48 147	32 167
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 210	1 842 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 210	1 842 052
Sum omløpsmidler		425 357	1 874 219
SUM EIENDELER		75 486 777	76 935 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 098 393	1 400 658
Sum opptjent egenkapital		-2 098 393	-1 400 658
Sum egenkapital		-1 963 393	-1 265 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 992 527	9 097 486
Øvrig langsiktig gjeld		67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld		76 978 111	77 083 070
Sum langsiktig gjeld		76 978 111	77 083 070
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 145	3 065
Leverandørgjeld		438 187	1 101 254
Annen kortsiktig gjeld		30 727	13 909
Sum kortsiktig gjeld		472 059	1 118 228
Sum gjeld		77 450 170	78 201 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 486 777	76 935 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379225

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 07.04.2025

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 538 437	1 046 476
Sum inntekter		1 538 437	1 046 476
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	57 050
Annen driftskostnad		1 588 077	4 209 325
Sum kostnader		1 679 357	4 266 375
Driftsresultat		-140 920	-3 219 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 758	50 831
Sum finansinntekter		20 758	50 831
Annen finanskostnad		577 573	372 868
Sum finanskostnader		577 573	372 868
Netto finans		-556 815	-322 037
Resultat før skattekostnad		-697 735	-3 541 936
Årsresultat		-697 735	-3 541 936
Totalresultat		-697 735	-3 541 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-697 735	-3 541 936
Sum overføringer og disponeringer		-697 735	-3 541 936



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 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		75 061 420	75 061 420
Sum varige driftsmidler		75 061 420	75 061 420

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		75 061 420	75 061 420
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		10 357	114
Andre fordringer		37 790	32 053
Sum fordringer		48 147	32 167

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 210	1 842 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 210	1 842 052

Sum omløpsmidler		425 357	1 874 219
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		75 486 777	76 935 639
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 098 393	1 400 658
Sum opptjent egenkapital	-2 098 393	-1 400 658
Sum egenkapital	-1 963 393	-1 265 658
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 992 527	9 097 486
Øvrig langsiktig gjeld	67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld	76 978 111	77 083 070
Sum langsiktig gjeld	76 978 111	77 083 070
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 145	3 065
Leverandørgjeld	438 187	1 101 254
Annen kortsiktig gjeld	30 727	13 909
Sum kortsiktig gjeld	472 059	1 118 228
Sum gjeld	77 450 170	78 201 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 486 777	76 935 639



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 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

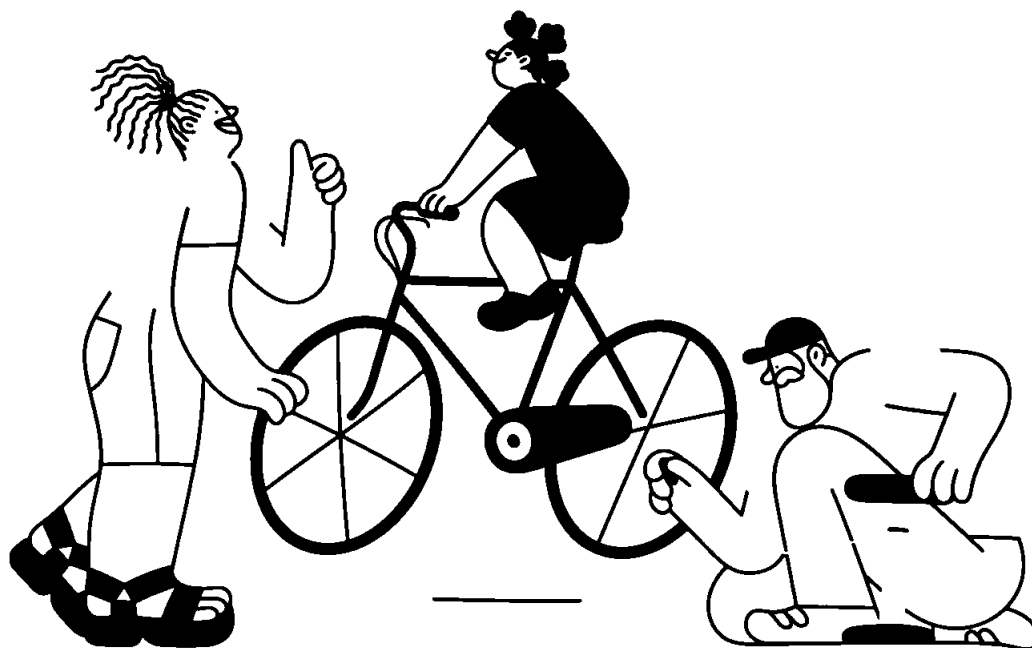
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7836

LOFOTGATA 4 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LOFOTGATA 4 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:

7. april 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Status for bytte av vinduer
8. Vaskekjeller
9. Vaskehjelp til trappeoppganger
10. Sølvkre

Med vennlig hilsen,

Styret i LOFOTGATA 4 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

Kyrre Olav Moen Lauritzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital. Disp i negative midler dekkes ved økning av felleskostnader pr. 01.01.2025.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat med et underskudd på kr -697 735 overføres fra egenkapital.

Vedlegg
1. 7836 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

Status for bytte av vinduer

Forslag fremmet av:

Henriette Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne ha en oppdatering når dette er forventet for leilighetene i 5 etg

Forslag til vedtak

Informere leilighetene det gjelder om fremdrift og forventet ferdigstillelse

Sak 8

Vaskekjeller

Forslag fremmet av:

Christian Gulestø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi deler opp listene til vaskekjelleren, slik at man kan huke av for «kun vaskemaskin», «kun tørketrommel» eller «vaskemaskin og tørketrommel». Dette vil føre til at flere kan bruke vaskekjelleren samtidig, slik at man ikke booker hele vaskekjelleren dersom man kun skal bruke vaskemaskinen.

Forslag til vedtak

Sett opp et excel-ark hvor man kan markere om man skal bruke både vaskemaskin og tørketrommel i den oppsatte tiden, eller kun en av delene.

Sak 9

Vaskehjelp til trappeoppganger

Forslag fremmet av:

Christian Gulestø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I oppgang A blir det ikke vasket iht. vaskelistene. Det er riktig nok noen som vasker, men det går veldig lang tid mellom vask, og det er ikke alle som deltar. Det resulterer i at det stort sett er skittent i trappa og det er utrivelig.



Forslag til vedtak

Gjeninnføre vaskehjelp til trappeoppgangene. Kostnaden per boenhet vil være minimal.

Sak 10

Sølvkre

Forslag fremmet av:

Natalja Alexandra Pogost

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt navn er Natalja og jeg har bodd i C2 (oppgang B) siden februar 2023. Jeg har slitt siden innflytning med sølvkre på badet, uten bedring selvom jeg har fulgt både statens og styrets utallige tiltak. Som vi alle vet er sølvkre noe som oppholder seg i veggene, som vil si at det er i hele bygget og påvirker alle leiligheter og problemet vil kun vedvare om det ikke blir gjort noe med hele bygget.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å sette til stemme å kalle inn profesjonell hjelp og bli kvitt sølvkre problemet for godt.



Styrets årsrapport

Vedlikeholdet som har blitt utført i 2024:

- Avsluttet arbeidet med renovering av fasade og bytte av vinduer. Gjenstår noe reklamasjon.
- Byttet ut defekt vaskemaskin i vaskekjelleren.
- Bytte av defekt ventilasjonsvifte til badene i oppgang A venstre side.
- Vedlikehold på brannslukningsutstyr og kontroll av brannvarslingsanlegget.
- Reparasjon av inngangsdør B.
- Avslutning av arbeid med pipeløp i oppgang A.
- Rask fjerning av tagging på fasade.

Annet arbeid utført av styret i 2024:

- Jobbet hele 2024 med å redusere kostnadene i borettslaget, spesielt når det gjelder forsikring og lånekostnader.
- Arrangert dugnad hvor oppgaver som blant annet vask av gårdstomt, beplantning og opprydding av bed ble utført.
- Avholdt styremøter.

Historikk større vedlikehold og rehabilitering

2024

- Vaskekjeller - Utskifting av defekt vaskemaskin.
- Sentralventilasjon - Utskifting av defekt ventilasjonsvifte til badene i oppgang A venstre side.
- Pipeløp - Installasjon av aktiv røykventilasjon på pipeløpet i oppgang A

2023-2024

- Fasader - Total rehabilitering og maling av fasader.

Gatesiden: Full nedhugging og oppbygging av flater fra 2.-4.etg. Reparasjon av vindusomramminger, smyg, trekninger, gesims og sålebenker på hele fasaden. Reparasjon av kvaderpuss, riss og slipp i 1.etg. Full nedhugging og oppbygning av hele sokkelen mot kjelleretasjen.

Bakgården: Reparasjon av riss og slipp 1.-4.etg. Delvis nedhugging og oppbygning av sokkelen mot kjelleretasjen.

2023

- Vinduer - Montering av 66 nye 3-lags vinduer i fasaden mot gaten. Maling av vinduer i bakgården.
- Oppganger - Utskifting av gulvbelegg og trappeneser i oppgang B og C.
- Pipeløp - Utbedre mangler fra brannvesenet etter kontroll i 2022. Fikset feil på feieluke i loftsleiligheten i 4B. Etablerte ny feieluke i oppgang A etter at den eksisterende feieluken ble bygd inn i forbindelse med rehabilitering av kjellerleiligheten i 2016.

2022



- Sykkelstativ - Støpt fundamenter og montert bøyler til sykler.

2021

- Bakgård - Bygging av søppelskur og plantekasse mot Vøyensvingen 7. Planting av bøkehekk oppå mur og eføy i plantekasse. Etablering av vanningsystem.

2020-2021

- Brannsikring - Utskifting/kontroll av alle brannslukkeapparater i leiligheter. Reparasjon av brannslange i kjeller, innkjøp av nye brannslukkingsapparat til fellesareal. Innhenting av brannteknisk rapport utført av sertifisert branntekniker. Utarbeidet plan for lukking av avvik.

2020

- Belysning - Utskiftning av 40 lyspunkter i oppgangene og 5 lyspunkter utendørs. Innstilling for best mulig lysregulering.

2019-2020

- Fellesarealer - Montert smekklås på kjellerdører for å hindre at disse blir stående ulåste. Innhentet bodnummer fra alle andelseiere for å få oversikt over hvilke boder som er i bruk. Åpnet og byttet lås på ubrukte boder. Arrangert dugnad slik at disse ble tømt. Laget kart over alle boder, og sendt oversikten til andelseiere slik at dette kan stemmes over ved neste fysiske generalforsamling. Reparasjon av ødelagt tørketrommel.

2019

- Bunnledninger - Rørfornyning av bunnledninger fra kum i bakgård ut til kommunens anlegg etter pålegg fra kommunen.

2017

- Internett/TV - Innlegging av fiber fra HomeNet til alle leilighetene.

2017

- Balkonger - Godkjent søknad for utbygging av 9 stk. balkonger i bakgården. Gjennomført og finansiert privat.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LOFOTGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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 mistligheter 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 mistligheter 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

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	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		755 992	261 691	755 992	-46 702
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-697 735	-3 541 936	170 111	253 742
Tillegg for nye langsiktige lån	15	47 318	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	17 714 516	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-152 277	-13 678 280	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-802 694	494 300	170 111	253 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-46 702	755 991	926 103	207 040

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		425 357	1 874 219		
Kortsiktig gjeld		-472 059	-1 118 228		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-46 702	755 991		



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 535 760	1 038 176	1 540 000	1 605 984
Andre inntekter	3	2 677	8 300	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 538 437	1 046 476	1 540 000	1 605 984
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-7 050	-7 050	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-50 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 684	-9 310	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 153	-80 980	-85 838	-90 000
Konsulenthonorar	7	-728	-688	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-964 160	-3 581 114	-76 000	-97 000
Forsikringer		-128 203	-116 614	-128 276	-140 000
Kommunale avgifter	9	-233 600	-200 820	-235 257	-268 742
Energi/fyring		-23 627	-35 821	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 074	-116 316	-120 968	-126 000
Andre driftskostnader	10	-20 850	-67 662	-16 500	-24 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 679 357	-4 266 375	-799 889	-884 242
DRIFTSRESULTAT		-140 920	-3 219 899	740 111	721 742
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 758	50 831	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-577 573	-372 868	-584 000	-482 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-556 815	-322 037	-570 000	-468 000
ÅRSRESULTAT		-697 735	-3 541 936	170 111	253 742
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 141 278		
Udekket tap		-697 735	-1 400 658		



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 310 420	64 310 420
Tomt		10 751 000	10 751 000
SUM ANLEGGSMIDLER		75 061 420	75 061 420
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 357	114
Forskuddsbetalte kostnader		37 790	32 053
Driftskonto OBOS-banken		358 600	49 372
Sparekonto OBOS-banken		18 609	1 792 680
SUM OMLØPSMIDLER		425 357	1 874 219
SUM EIENDELER		75 486 777	76 935 639
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Udekket tap	14	-2 098 393	-1 400 658
SUM EGENKAPITAL		-1 963 393	-1 265 658
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 992 527	9 097 486
Borettsinnskudd	16	67 985 584	67 985 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 978 111	77 083 070
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 727	13 909
Leverandørgjeld		438 187	1 101 254
Påløpte renter		3 145	3 065
SUM KORTSIKTIG GJELD		472 059	1 118 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 486 777	76 935 639
Pantstillelse	17	77 095 584	77 095 584
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03. mars 2025
Styret i Lofotgata 4 Borettslag

Kyrre Olav Moen Lauritzen

Sigrid Stokker

Eirik Sørensen Bøckman

Vilde Reichelt

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 404 480
TV/Internett	119 880
Bodleie	11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 535 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 677
SUM ANDRE INNETEKTER	2 677

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Multirehab AS	-673 041
Koier Bygg AS	-192 709
PM Bygg Service AS	-132 488
Refusjon beboer, vinduer byttet tidligere i privat regi.	-43 350
Tilskudd Oslo kommune	103 500
Fakturert for tilvalg ved vindusutskifting	44 975
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-893 113
Drift/vedlikehold bygninger	-8 253
Drift/vedlikehold VVS	-8 313
Drift/vedlikehold elektro	-3 939
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-361
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 868
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-29 463
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 496
Kostnader dugnader	-4 355
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-964 160

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 852
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-233 600

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

Lokalleie	-1 200
Annet driftsmateriale	-1 558
Renhold ved firmaer	-12 447
Andre fremmede tjenester	-1 186
Kontor- og datarekvisita	-676
Trykksaker	-548
Andre kontorkostnader	-226
Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-268
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 850

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	7 986
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	174
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 598
SUM FINANSINNEKTER	20 758

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-577 573
SUM FINANSKOSTNADER	-577 573

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	60 922 351
Avskrevet tidligere år	-292 033
Påkostninger tidligere år	3 680 102
SUM BYGNINGER	64 310 420

Tomten er anskaffet.
Gnr.219/bnr.163

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

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-9 106 936

Nedbetalt tidligere

9 450

Nedbetalt i år

104 959

-8 992 527**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 992 527****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1

-67 985 584

SUM BORETTSINNSKUDD**-67 985 584****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

67 985 584

Pantelån

8 992 527

TOTALT**76 978 111**

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

Bygninger

64 310 420

Tomt

10 751 000

TOTALT**75 061 420****NOTE: 18****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 7836 Selskapsnavn: LOFOTGATA 4 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.