



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 692 672  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: 19.03.2025

### 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, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920692672

---

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		15 865 731	14 323 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 865 731</b>	<b>14 323 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 939 551	1 737 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 008 011</b>	<b>1 805 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 857 720</b>	<b>12 517 263</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 143	2 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 143</b>	<b>2 842</b>
Annen finanskostnad		1 719 606	1 947 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 719 606</b>	<b>1 947 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 713 463</b>	<b>-1 944 572</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 144 257	10 572 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</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		114 711 687	114 711 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		114 711 688	114 711 688
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		22 360	14 767
Sum finansielle anleggsmidler		22 360	14 767
Sum anleggsmidler		114 734 048	114 726 455
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-826	
Andre fordringer		42 190	87 576
Sum fordringer		41 363	87 576
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 650	958 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 650	958 982
Sum omløpsmidler		1 013 013	1 046 558
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 747 061</b>	<b>115 773 013</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 333 295	30 189 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 333 295</b>	<b>30 189 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 498 295</b>	<b>30 354 038</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		27 504 200	39 496 294
Øvrig langsiktig gjeld		45 601 184	45 594 152
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 105 384</b>	<b>85 090 446</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 105 384</b>	<b>85 090 446</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 417	222 071
Leverandørgjeld		134 965	106 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 382</b>	<b>328 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 248 766</b>	<b>85 418 976</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 747 061</b>	<b>115 773 013</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346204

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 692 672  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: 19.03.2025

#### 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, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 920 692 672  
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 865 731	14 323 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 865 731</b>	<b>14 323 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 939 551	1 737 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 008 011</b>	<b>1 805 948</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 857 720</b>	<b>12 517 263</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 143	2 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 143</b>	<b>2 842</b>
Annen finanskostnad		1 719 606	1 947 414
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 719 606</b>	<b>1 947 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 713 463</b>	<b>-1 944 572</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 144 257	10 572 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>



Organisasjonsnr: 920 692 672  
NEDRE DALSLØKKA 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		114 711 687	114 711 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		114 711 688	114 711 688
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		22 360	14 767
Sum finansielle anleggsmidler		22 360	14 767
Sum anleggsmidler		114 734 048	114 726 455
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-826	
Andre fordringer		42 190	87 576
Sum fordringer		41 363	87 576
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 650	958 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 650	958 982
Sum omløpsmidler		1 013 013	1 046 558
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 747 061</b>	<b>115 773 013</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	165 000	165 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	42 333 295	30 189 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 333 295</b>	<b>30 189 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 498 295</b>	<b>30 354 038</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 504 200	39 496 294
Øvrig langsiktig gjeld	45 601 184	45 594 152
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>73 105 384</b>	<b>85 090 446</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 105 384</b>	<b>85 090 446</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 417	222 071
Leverandørgjeld	134 965	106 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>143 382</b>	<b>328 530</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>73 248 766</b>	<b>85 418 976</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>115 747 061</b>	<b>115 773 013</b>



Organisasjonsnr: 920 692 672  
NEDRE DALSLØKKA 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. 4248

NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NEDRE DALSLØKKA 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:

19. mars 2025 kl. 18:00, Storhamar ishall, Kinnarpsrommet (inngang ved VIP)..

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE DALSLØKKA 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

Jonas Neiden er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tas i møtet.



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 4248, Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4248 Nedre Dalsløkka Borettslag Revisjonsberetning .pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 64 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Johansen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rigmor Måntrøen

Sak 8

## 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:

- Jonas Neiden

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabeth Johansen

Sak 9

## Valg av valgkomité

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Stein Kristensen og Elisabeth Andersen foreslås som medlemmer av valgkomiteen.

**Forslag til vedtak**

Stein Kristensen og Elisabeth Andersen velges som medlemmer av valgkomiteen.



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har bestått av: Jonas Neiden styreleder

Vidar Huse styremedlem

Elisabeth Johansen styremedlem

Tone Pelsholen varamedlem (flyttet høsten 2024)

Det er avholdt 12 ordinære styremøter.

Vi hadde dugnad på uteområdene våre våren 2024. Det ble også dette året litt «lurvete» med gressklipping pga vegarbeidet. El-i-Hagen vil få endret arbeidsområde når klippesesongen starter igjen. Vi har fjernet gjerdet og klippet ned hekken mot skråningen nederst på den store plenen. Vi har også stengt av mot skolen med høyt gjerde. Det er plantet villvin som vi håper vokser seg til etter hvert. Takk til de som var med på disse jobbene. På høsten ble endelig «jålegata» ferdig og det ble bra til slutt. Gjenstår å så gress i en stripe fra inngangen i nr 22 og ned til gjerdet. Takk til Birgit som også i år lager fine kranser ved inngangene og bidrar til å holde det pent rundt oss. Garasjeanlegget ble vasket, og stripene ble malt opp igjen.

Det er gjennomført service i tekniske skap (vann, varme). Energimålerne fra Techem ble byttet ut med nye fra Ista. De nye målerne ble programmert i oktober og vi vil få første avlesning i juni 2025. Arbeidet med å få stabil varme i alle leiligheter er i gang og Hamar Rørleggerservice har vært inne i alle leiligheter og satt inn en ny del i energiskapene. Foretatt filterbytte i ventilasjonsanlegg i januar 2025. I noen leiligheter har motorer for ventilasjon blitt byttet ut. Dette dekkes ikke av borettslaget og vi får heller ikke gjennomslag for at det er reklamasjon/garanti. Hvis flere opplever at motorene streiker, ta direkte kontakt med leverandør, Energima AS i Elverum (ikke via vaktmester) Ved spørsmål om dette, ta kontakt med noen i styret.

De grå fasadeplatene ved innkjøringen til garasjen ble byttet ut med nye som er penere og skal holde bedre. Det er gjennomført service av brannvarslingsanlegge og oppgradering av begge heiser fra 2G til 4G. Vinduene i trappegangene ble pusset etter at vegarbeidet var ferdigstilt.

Styret i Nedre Dalslørke Borettslag



## NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 920 692 672, KUNDENR. 4248

### 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>718 029</b>	<b>431 959</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 144 257	10 572 691
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-310 574	-88 184
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-11 681 520	-10 198 000
Innsk. øremerk. bankkto		-561	-614
Benyttet innsk.øremerk bankkto		0	176
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>151 602</b>	<b>286 069</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>869 631</b>	<b>718 028</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 013 013	1 046 558
Kortsiktig gjeld		-143 382	-328 530
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>869 631</b>	<b>718 028</b>



## NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 920 692 672, KUNDENR. 4248

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 962 081	1 971 887	2 488 320	1 533 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 211 612	2 109 876	2 211 680	2 418 500
Ladeinntekter EL-bil		7 578	6 109	0	8 000
Andre inntekter	3	2 940	37 339	227 712	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 184 211</b>	<b>4 125 211</b>	<b>4 927 712</b>	<b>3 959 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 335	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-88 570	-84 110	-89 000	-93 000
Konsulentonorar	7	-4 284	-4 736	-28 000	-15 000
Kontingenter		-6 600	-6 600	-6 600	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-302 325	-307 497	-256 000	-225 000
Forsikringer		-76 382	-72 515	-83 000	-89 000
Kommunale avgifter	9	-777 400	-656 580	-727 000	-876 000
Energi/fyring	10	-262 567	-209 613	-455 000	-190 000
TV- anlegg/bredbånd		-172 854	-153 054	-150 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-240 070	-234 448	-268 000	-252 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 008 011</b>	<b>-1 805 948</b>	<b>-2 141 600</b>	<b>-2 016 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 176 200</b>	<b>2 319 263</b>	<b>2 786 112</b>	<b>1 943 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		11 681 520	10 198 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 857 720</b>	<b>12 517 263</b>	<b>2 786 112</b>	<b>1 943 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 143	2 842	0	0
Finanskostnader	13	-1 719 606	-1 947 414	-2 143 000	-1 533 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 713 463</b>	<b>-1 944 572</b>	<b>-2 143 000</b>	<b>-1 533 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 144 257</b>	<b>10 572 691</b>	<b>643 112</b>	<b>410 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 144 257	10 572 691		



**NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 920 692 672, KUNDENR. 4248**

	<b>BALANSE</b>		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	107 711 687	107 711 687
Tomt		7 000 000	7 000 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		22 360	14 767
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 734 048</b>	<b>114 726 455</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-826	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 159	1 106
Andre kortsiktige fordringer	16	8 462	9 085
Energiavregning	17	32 569	77 385
Driftskonto OBOS-banken		770 053	958 982
Sparekonto OBOS-banken		201 597	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 013 013</b>	<b>1 046 558</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 747 061</b>	<b>115 773 013</b>



### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 33 * 5 000		165 000	165 000
Annen egenkapital	18	42 333 295	30 189 038
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 498 295</b>	<b>30 354 038</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	27 504 200	39 496 294
Borettsinnskudd	20	45 580 000	45 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	21 184	14 152
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 105 384</b>	<b>85 090 446</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		134 965	106 459
Påløpte renter		8 417	188 865
Påløpte avdrag		0	33 206
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>143 382</b>	<b>328 530</b>

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>115 747 061</b>	<b>115 773 013</b>
Pantstillelse	22	114 800 000	114 800 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 11.02.2025

Styret i Nedre Dalslokka Borettslag

Jonas Neiden /s/

Vidar Huse /s/

Elisabeth H. Johansen /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **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.

### **SKATTETREKKSKONTO**

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 inntektføres 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	2 136 012
Garasjeleie	72 000
Parkeringsleie	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 961 423
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	658
Overført til kapitalkostnader	-1 962 081
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 211 612</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg nøkler	2 940
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 940</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 536, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 284
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 284</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 386
Drift/vedlikehold VVS	-146 376
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 020
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 228
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 712
Egenandel	
forsikring	-3 000
Kostnader	
dugnader	-729
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-302 325</b>

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

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

Eiendomsskatt	-327 286
Vann- og avløpsavgift	-313 487
Renovasjonsavgift	-136 627
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-777 400</b>

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

Elektrisk energi	-154 834
Andre fyringskostnader	-107 733
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-262 567</b>

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

Driftsmateriell	-2 290
Vaktmestertjenester	-164 675
Renhold ved	
firmaer	-56 021
Andre fremmede tjenester	-9 573
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 536
Andre kontorkostnader	-99
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-3 424
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-240 070</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 158
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>6 143</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 680 210
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 396
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 719 606</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2018	106 950 000
Kostpris/bokført verdi 2020	761 687
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>107 711 687</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.1/bnr.952

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2020	39 999	
Avskrevet tidligere	-26 666	
Avskrevet i år	-13 332	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-13 332</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024	8 462
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 462</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-227 712
Administrasjon	-4 613
Fjernvarme	264 894
Uoppgjorte avregninger	-1

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>32 569</b>
----------------------------	---------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE:****18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 645 955
Egenkapital fra IN tidligere	29 522 000
Egenkapital fra IN 2024	11 681 520
Reduksjon EK fra IN	-516 180

---

<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>42 333 295</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:****19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-68 370 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

58 459

Nedbetalt i år, ordinære

avdrag

281 871

Nedbetalt tidligere, IN

29 522 000

Nedbetalt i år, IN

11 681 520

**-26 826 150**

Lånet er et serielån

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 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-850 000

Nedbetalt tidligere

143 247

Nedbetalt i år

28 703

**-678 050****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-27 504 200**

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

Opprinnelig i år -45 580 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -45 580 000**

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

Avsetning bomiljøtiltak -21 184

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -21 184**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 45 580 000

Pantelån 27 504 200

Bregnede IN-forpliktelser 40 687 340

---

**TOTALT 113 771 540**

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

Bygninger 107 711 687

Tomt 7 000 000

---

**TOTALT 114 711 687**



Til generalforsamlingen i Nedre Dalslokka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
18 av 21 4248 Nedre Dalslokka Borettslag Revisjonsberetning .pdf



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>.

Hamar, 19. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Thomas Olsen*  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

Selskapsnummer: 4248 Selskapsnavn: NEDRE DALSLØKKA 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](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.