



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 24.04.2025

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948152347

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		4 729 885	4 306 448
Sum inntekter		4 729 885	4 306 448
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 963 074	3 687 862
Sum kostnader		4 134 224	3 859 012
Driftsresultat		595 661	447 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 453	33 759
Sum finansinntekter		31 453	33 759
Annen finanskostnad		898 990	791 937
Sum finanskostnader		898 990	791 937
Netto finans		-867 537	-758 178
Resultat før skattekostnad		-271 877	-310 742
Årsresultat		-271 877	-310 742
Totalresultat		-271 877	-310 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-271 877	-310 742
Sum overføringer og disponeringer		-271 877	-310 742



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		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 242 943
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Andre fordringer		130 340	110 801
Sum finansielle anleggsmidler		131 825	112 286
Sum anleggsmidler		10 374 767	10 355 228
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 880	11 120
Sum fordringer		11 880	11 120
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456 056	1 407 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 056	1 407 909
Sum omløpsmidler		467 936	1 419 029
SUM EIENDELER		10 842 703	11 774 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 099 914	4 828 037
Sum opptjent egenkapital		-5 099 914	-4 828 037
Sum egenkapital		-5 092 714	-4 820 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 100 165	15 602 651
Øvrig langsiktig gjeld		713 811	698 468
Sum annen langsiktig gjeld		15 813 976	16 301 119
Sum langsiktig gjeld		15 813 976	16 301 119
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 827	117 665
Leverandørgjeld		116 614	176 311
Sum kortsiktig gjeld		121 441	293 976
Sum gjeld		15 935 417	16 595 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 842 703	11 774 257



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398544

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 729 885	4 306 448
Sum inntekter		4 729 885	4 306 448
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 963 074	3 687 862
Sum kostnader		4 134 224	3 859 012
Driftsresultat		595 661	447 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 453	33 759
Sum finansinntekter		31 453	33 759
Annen finanskostnad		898 990	791 937
Sum finanskostnader		898 990	791 937
Netto finans		-867 537	-758 178
Resultat før skattekostnad		-271 877	-310 742
Årsresultat		-271 877	-310 742
Totalresultat		-271 877	-310 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-271 877	-310 742
Sum overføringer og disponeringer		-271 877	-310 742



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN 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		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 242 943
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Andre fordringer		130 340	110 801
Sum finansielle anleggsmidler		131 825	112 286
Sum anleggsmidler		10 374 767	10 355 228
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 880	11 120
Sum fordringer		11 880	11 120
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456 056	1 407 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 056	1 407 909
Sum omløpsmidler		467 936	1 419 029
SUM EIENDELER		10 842 703	11 774 257

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 099 914	4 828 037
Sum opptjent egenkapital	-5 099 914	-4 828 037
Sum egenkapital	-5 092 714	-4 820 837
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 100 165	15 602 651
Øvrig langsiktig gjeld	713 811	698 468
Sum annen langsiktig gjeld	15 813 976	16 301 119
Sum langsiktig gjeld	15 813 976	16 301 119
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 827	117 665
Leverandørgjeld	116 614	176 311
Sum kortsiktig gjeld	121 441	293 976
Sum gjeld	15 935 417	16 595 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 842 703	11 774 257



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 167

LODALEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LODALEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 18:00 og lukker 24. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/167>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelpodene
7. Blomsterbed og insektsvennlige områder på plen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i LODALEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Maria Larsson og Gry Moen 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. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 167 Årsregnskap 2024 + Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

Sak 6

Sykelbodene

Forslag fremmet av:

Ivar Hyllseth Matsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det begynner å bli fullt med sykler i sykkelbodene. Noen av sykkelbodene er det også vanskelig å ta sa opp og ned i, særlig med tunge sykler.

Vi foreslår at sykkelboden i nr. 17 blir forbeholdt tunge sykler da det er den eneste boden som ikke har inn og utgang med en trapp.

Dette betyr at vi må lage plass til "lette" sykler i andre boder og være behjelpelig med å få plass hvis det er behov.

Foreslår også å ta en gjennomgang av sykler som ikke er merket ved neste dugnad og fjerne eierløse sykler.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at det ville vært ideelt om alle fikk tilgang på denne boden, men det ville medføre at alle beboere måtte hatt systemnøkkel og dermed også kunne låse seg inn i alle blokkene. Det er ikke ønskelig at alle har tilgang til alle innganger. I tillegg vil det medføre en stor belastning på boden i blokk nr. 2, som allerede er forbeholdt de som bor i denne blokken.



Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Sykelbod i nr. 17 er forbeholdt tyngre sykler, eller sykler som er for lange til å få inn i andre sykkelboder.

Sak 7

Blomsterbed og insektsvennlige områder på plen

Forslag fremmet av:

Silje Pedersen Engeset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmer forslag om å skjerme deler av plen fra klipping og kunne ha blomster der.

Styrets innstilling

Styret har vurdert lignende forslag tidligere, og er av den oppfatning at dagens grøntområder og beplantning bevarer områdets estetikk. Styret ser at en begrenset avdeling for mark- og engblomster helt i utkanten av eiendomsgrensene, ned mot Eitilstad borettslag, kan være fint, men at dette vil kreve tilsyn og vedlikehold. Dersom forslaget vedtas, må gjennomføring skje i samarbeid med Velforeningen.

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak

For en insektsvennlig og vakker plass foreslås det å lage noen avdelinger langs kanten av plenen til forbehold om å så mark- og engblomster til insekter og til glede for beboere. Plassering behøver ikke være der det er foreslått, men tenker det kan være gode utgangspunkt for slike bed. Kort fortalt foreslås det hovedsakelig å klippe mindre plen, oppfordre beboere til å så sine egne frø i disse områdene, og eventuelt kjøpe inn noen frø for første såing som igjen kan sankes og sås.

Vedlegg

2. IMG_9405.jpeg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Gunnar Smith



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- August Aunan Archer

Er opptatt av å skape et godt bomiljø med og for gode naboer. Ønsker å bidra til et fantastisk nabolag.

- Gunborg Brekka Isaksen

Har bodd her lenge, og kjenner borettslaget godt.

- Krishnan Kavungal Anat

Jeg synes at vi har et fantastisk borettslag, og jeg er veldig glad for å være del av bofellesskapet. Dette er noe som må jobbes for, og jeg er motivert for å bidra i det arbeidet. Til daglig driver jeg med planlegging og planprosesser, og medvirkning er en stor del av arbeidet mitt. Jeg har tro på medvirkning som et viktig verktøy for at flere tar eierskap.

- Rune Breck

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anje Lyssand
- Edward Appell

Vedlegg

1. 167 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Paul Gunnar Smith

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Miriam Ward Ådlandsvik

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hege Lien Krogstad
- Maria Cecilia Larsson

Sak 11

Valg av velforening

Roller og kandidater

Valg av 2 velforening Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velforening:

- Hege Lien Krogstad
- Maria Cecilia Larsson



Styrets årsrapport

Styrets arbeid, Lodalen borettslag 2025

Styret har siden generalforsamlingen 2024 hatt 10 styremøter i perioden mai 2024-april 2025, ukentlige sms/maillkontakt og 1 regnskapsmøte i OBOS.

Styret har avholdt 2 dugnader. Det har blitt leid containere og bur til elektrisk avfall i forbindelse med dugnader.

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

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

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

Alle leiligheter har fått nye brannslukkere og bytte av batterier i røykvarslerne gjøres av beboere selv etter påminnelse fra styret.

Brannslukningsapparater og røykvarslere tilhører borettslaget, og skal IKKE fjernes fra leilighetene eller oppgangene. Borettslaget har i forbindelse med befaring med Norsk Brannvern AS fått anmerkning på hensetting av diverse (akebrett, sykler, barnevogner etc) i oppgangene. Det skal ikke henges utstyr i oppgangene pga blant annet skadelige gasser ved brantilløp og pga hindring av nødutganger og nødetaer.

Styret har fått kontrollrapport fra Firesafe, og styret jobber med å utbedre dette etter å ha innhentet tilbud.

Styret har også fulgt opp nabovarsler ang. byggingen av Arnljot Gellines vei 31

Borettslaget har installert nye dører i kjellere og loft. Nytt låsesystem ble også montert.

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

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

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

Dråpe AS har ansvaret for drift og vedlikehold av fyanlegget.

OBOS prosjekt har i 2021 utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan for borettslaget. Prosjekteringen av sammensatte arbeider som medfører nye vinduer i alle leiligheter og fellesområder, renovering av terrassene og inngangspartiene ble startet høsten 2024.

Styret



Til generalforsamlingen i Lodalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 107 Årsregnskap 2024 - Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 125 053	1 958 010
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-271 877	-310 742
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-502 486	-519 867
Innsk. øremerk. bankkto		-4 196	-2 347
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-778 559	-832 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		346 495	1 125 053

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		467 936	1 419 029
Kortsiktig gjeld		-121 441	-293 976
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		346 495	1 125 053



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 729 485	4 302 323	4 743 000	5 386 000
Andre inntekter	3	400	4 125	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 729 885	4 306 448	4 743 000	5 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-30 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-9 125	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-132 655	-125 975	-134 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-149 263	-40 302	-225 000	-55 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-1 358 006	-1 347 984	-1 322 500	-359 000
Forsikringer		-252 473	-220 118	-243 000	-307 000
Kommunale avgifter	9	-808 702	-701 773	-804 000	-901 000
Energi/fyring	10	-455 030	-498 430	-504 000	-504 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 450	-216 252	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-583 970	-513 503	-499 000	-581 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 134 224	-3 859 012	-4 107 050	-3 299 500
DRIFTSRESULTAT		595 661	447 436	635 950	2 086 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 453	33 759	0	20 000
Finanskostnader	13	-898 990	-791 937	-877 000	-1 571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-867 537	-758 178	-877 000	-1 551 000
ÅRSRESULTAT		-271 877	-310 742	-241 050	535 500
Overføringer:					
Udekket tap		-372 482	-410 809		
Til egenkapital Garasjelaget		100 605	100 067		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 242 940	10 242 940
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Aksjer og andeler	16	1 485	1 485
Miljøbankkonto, øremerket		130 340	110 801
SUM ANLEGGSMIDLER		10 374 767	10 355 228
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 880	11 120
Driftskonto OBOS-banken		434 426	1 387 034
Sparekonto OBOS-banken		21 630	20 875
SUM OMLØPSMIDLER		467 936	1 419 029
SUM EIENDELER		10 842 703	11 774 257
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Egenkapital Garasjelaget	17	319 770	219 165
Udekket tap	18	-5 419 684	-5 047 202
SUM EGENKAPITAL		-5 092 714	-4 820 837
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	15 100 165	15 602 651
Borettsinnskudd	20	590 400	590 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	123 411	108 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 813 976	16 301 119
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		116 614	176 311
Påløpte renter		4 827	78 155
Påløpte avdrag		0	39 510
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 441	293 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 842 703	11 774 257
Pantstillelse	22	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025

Styret i Lodalen Borettslag

Paul Gunnar Smith

Rune Breck

Per Øyvind Isaksen

Miriam Ward Ådlandsvik

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 501 008
Leie garasje	114 729
Parkeringsleie	85 050
Lokaler	41 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 742 271

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 600
Bod	-6 186
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 729 485

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
SUM ANDRE INNETEKTER	400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-66 678
OBOS Prosjekt AS	-51 164
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 234
Oslo Entreprenør bedrift AS	-8 188
SUM KONSULENTHONORAR	-149 263

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-523 645
Drift/vedlikehold VVS	-35 353
Drift/vedlikehold elektro	-17 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 172
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-60 962
Drift/vedlikehold brannsikring	-649 230
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 633
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 375
Kostnader dugnader	-2 825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 358 006

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-461 254
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-347 176
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-808 702

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-451 473
Strøm oljefyr el.bereder	-3 556
SUM ENERGI / FYRING	-455 030

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

Container	-27 758
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 751
Driftsmateriell	-12 631
Vaktmestertjenester	-191 991
Renhold ved firmaer	-163 780
Snørydding	-56 609
Gressklipping	-98 943
Andre fremmede tjenester	-10 046
Trykksaker	-1 600
Andre kontorkostnader	-1 115
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-583 970

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 961
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 951
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 541
SUM FINANSINTEKTER	31 453

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-667 061
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-231 422
Renter på leverandørgjeld	-507
SUM FINANSKOSTNADER	-898 990

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten er bygslet.

Gnr.236/bnr.2

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	41 114
Avskrevet tidligere	-41 113

1



Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	40 895	
Avskrevet tidligere	-40 894	1
Fryseboksanlegg		
Tilgang 2015	169 724	
Avskrevet tidligere	-169 723	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Garasjelaget. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Den samlede aksjekapitalen i laget er 1 485 kr.

NOTE: 17

GARASJELAGET

IB Egenkapital 01.01.2023	219 165
---------------------------	---------

Inntekter

Garasje	115 128
---------	---------

Kostnader

Strømkostnader	5 148
----------------	-------

Vaktmester Andersen AS	9 375
------------------------	-------

Egenkapital 31.12.2023	319 770
-------------------------------	----------------

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

	-16 200
--	---------

Opprinnelig 2010	000
------------------	-----

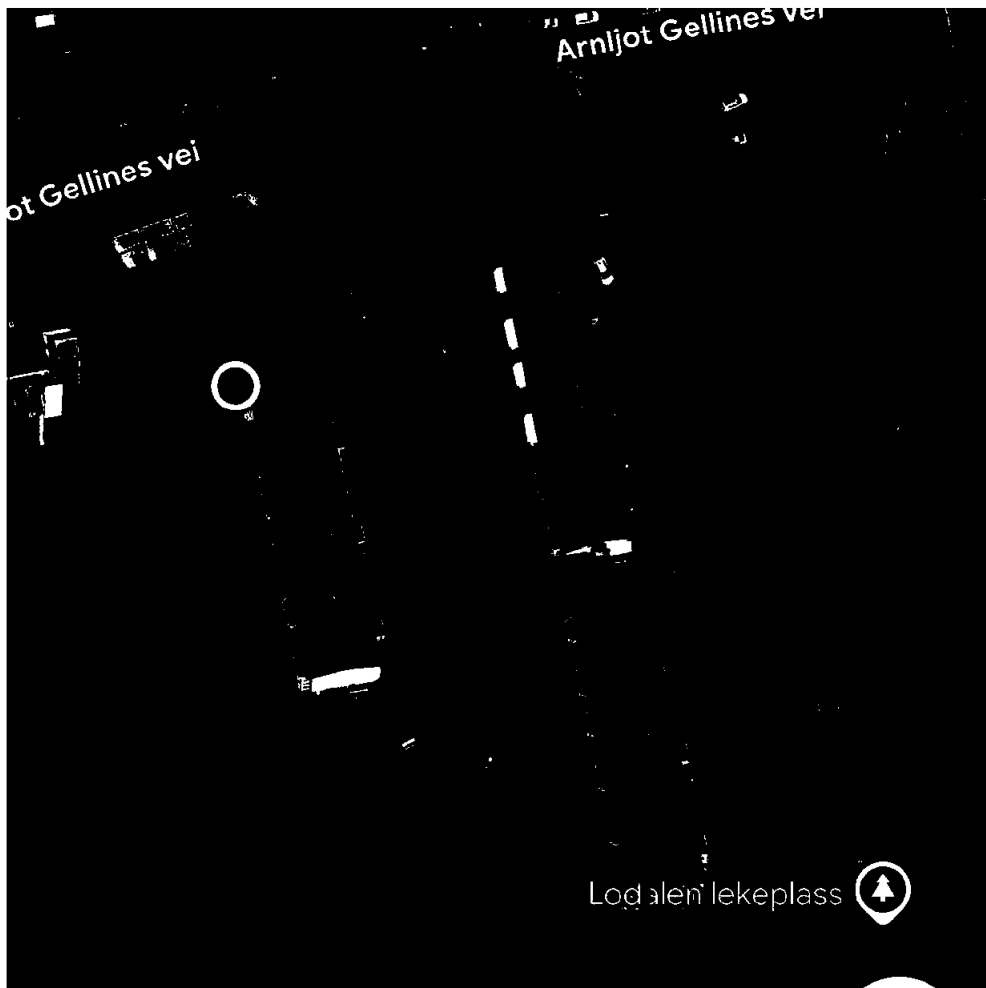
Nedbetalt tidligere	4 582 881
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	433 556
----------------	---------



		-11 183
		563
OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	414 468	
Nedbetalt i år	68 930	
		-3 916 602
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 100 165
NOTE: 20		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 1959		-582200
Opprinnelig 2006		-8 200
SUM BORETTINNSKUDD		-590 400
NOTE: 21		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning bomiljøtiltak		-123 411
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-123 411
NOTE: 22		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		590 400
Pantelån		15 100 165
TOTALT		15 690 565
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:		
Bygninger		10 242 940
TOTALT		10 242 940

Vedlegg 2 til sak 7. Blomsterbed og insektsvennlige områder på plen





Delegert

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellines Vei 25

Varadelegert

Per Øyvind Isaksen Arnljot Gellines Vei 27

VALGKOMITEEN

Maria Larsson Arnljot Gellines Vei 17 Thisbe Verner-Carlsson Vassbonnveien 2
0167 Lodalen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Paul Gunnar Smith

Adresse: Arnljot Gellines Vei 25.

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Miriam Ward Ådlandsvik

Adresse: Arnljot Gellines Vei 27.

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: August Aunan Archer

Adresse: Arnljot Gellines Vei 27.

Navn: Krishnan Kavungal Anat

Adresse: Arnljot Gellines Vei 27.

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Edward Appell

Adresse: Arnljot Gellines Vei 17.

2. Navn: Anje Lyssand

Adresse: Arnljot Gellines Vei 21.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Paul Gunnar Smith

Adresse: Arnljot Gellines Vei 25



Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Miriam Ward Ådlandsvik

Adresse: Arnljot Gellines Vei 27

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Maria Cecilia Larsson

Adresse: Arnljot Gellines Vei 17.

Navn: Hege Lien Krogstad

Adresse: Arnljot gellines Vei 13

F. Som Velforening foreslås

Navn: Maria Cecilia Larsson

Adresse: Arnljot Gellines Vei 17

Navn: Ivar Hyllseth Matsen

Adresse: Arnljot Gellines Vei 21

Dato : 7/4 - 25

Maria Larsson i valgkomiteen for Lodalen Borettslag



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 21.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.25

Selskapsnummer: 167 Selskapsnavn: LODALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

- For
 Mot

Sak 6 Sykkelbodene

Sykkelbod i nr. 17 er forbeholdt tyngre sykler, eller sykler som er for lange til å få inn i andre sykkelboder.

- For
 Mot

Sak 7 Blomsterbed og insektsvennlige områder på plen

For en insektsvennlig og vakker plass foreslås det å lage noen avdelinger langs kanten av plenen til forbehold om å så mark- og engblomster til insekter og til glede for beboere. Plassering behøver ikke være der det er foreslått, men tenker det kan være gode utgangspunkt for slike bed. Kort fortalt foreslås det hovedsakelig å klippe mindre plen, oppfordre beboere til å så sine egne frø i disse områdene, og eventuelt kjøpe inn noen frø for første såing som igjen kan sankes og sås.

- For
 Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

Styremedlem (kun 2 skal velges)

August Aunan Archer

Gunborg Brekka Isaksen

Krishnan Kavungal Anat

Rune Breck

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anje Lyssand

Edward Appell

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Miriam Ward Ådlandsvik

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Hege Lien Krogstad

Maria Cecilia Larsson

Sak 11 Valg av velforening

Velforening (kun 2 skal velges)

Hege Lien Krogstad

Maria Cecilia Larsson



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.