



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 033 976	1 062 676
Sum inntekter		1 033 976	1 062 676
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		626 846	894 074
Sum kostnader		683 896	951 124
Driftsresultat		350 080	111 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 920	11 830
Sum finansinntekter		12 920	11 830
Annen finanskostnad		155 901	101 968
Sum finanskostnader		155 901	101 968
Netto finans		-142 981	-90 138
Ordinært resultat før skattekostnad		207 099	21 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 099	21 414
Årsresultat		207 099	21 414
Totalresultat		207 099	21 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 099	21 414
Sum overføringer og disponeringer		207 099	21 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		29 155	26 922
Sum fordringer		29 155	26 922
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		256 804	210 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 804	210 343
Sum omløpsmidler		285 959	237 265
SUM EIENDELER		75 347 379	75 298 685

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 141 277	1 934 178
Sum opptjent egenkapital		2 141 277	1 934 178
Sum egenkapital		2 276 277	2 069 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 061 250	5 194 519
Øvrig langsiktig gjeld		67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld		73 046 834	73 180 103
Sum langsiktig gjeld		73 046 834	73 180 103
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 220	612
Leverandørgjeld		12 109	39 475
Annen kortsiktig gjeld		10 938	9 317
Sum kortsiktig gjeld		24 267	49 404
Sum gjeld		73 071 101	73 229 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 347 379	75 298 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383042

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 033 976	1 062 676
Sum inntekter		1 033 976	1 062 676
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		626 846	894 074
Sum kostnader		683 896	951 124
Driftsresultat		350 080	111 552
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 920	11 830
Sum finansinntekter		12 920	11 830
Annen finanskostnad		155 901	101 968
Sum finanskostnader		155 901	101 968
Netto finans		-142 981	-90 138
Ordinært resultat før skattekostnad		207 099	21 414
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 099	21 414
Årsresultat		207 099	21 414
Totalresultat		207 099	21 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 099	21 414
Sum overføringer og disponeringer		207 099	21 414



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

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

Andre fordringer

Sum fordringer		29 155	26 922
----------------	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		256 804	210 343
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende

		256 804	210 343
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		285 959	237 265
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER

		75 347 379	75 298 685
--	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 141 277	1 934 178
-------------------	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	2 141 277	1 934 178
Sum egenkapital	2 276 277	2 069 178
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 061 250	5 194 519
Øvrig langsiktig gjeld	67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld	73 046 834	73 180 103
Sum langsiktig gjeld	73 046 834	73 180 103
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 220	612
Leverandørgjeld	12 109	39 475
Annen kortsiktig gjeld	10 938	9 317
Sum kortsiktig gjeld	24 267	49 404
Sum gjeld	73 071 101	73 229 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 347 379	75 298 685



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



Generalforsamling 2023

7836 Lofotgata 4 Borettslag





Til andelseierne i Lofotgata 4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 20. mars 2023 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lofotgata 4 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lofotgata 4 Borettslag
avholdes mandag 20. mars 2023 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. FORSLAG FRA STYRET

- A) Hvor omfattende renovering av fasaden er ønskelig, jfr. årsrapport side 5.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 7. mars 2023
Styret i Lofotgata 4 Borettslag

Kyrre Olav Moen Lauritzen/s/ Eirik Sørensen Bøckman/s/ Maria Yasmin Gåssand/s/

Sigrd Stokker/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Olav Moen Lauritzen	Lofotgata 4 A	92468818
Styremedlem	Eirik Sørensen Bøckman	Lofotgata 4 A	95999215
Styremedlem	Maria Yasmin Gåssand	Lofotgata 4 C	9811510
Styremedlem	Sigrid Stokker	Lofotgata 4 C	91775422

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon og e-post: styret.lofotgata@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller vår felles facebook gruppe: Lofotgata 4

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Lofotgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Lofotgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916124392, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 163

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lofotgata 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det ble avholdt 4 styremøter
- Arbeid i fellesarealer som ble utført i 2022:
 - Nytt sykkelstativ ble installert
 - Levegg mot nabogården ble bygget
 - Generell beplantning i bakgården
 - Det ble gjennomført feiing av piper
- Det ble avholdt dugnad. Generelt vedlikehold, rydding av kjeller, maling av dører, maling av søppelskur, beplantning og høytrykksspyling av bakgården ble utført.

Videre arbeid

Styret har kommet frem til at det på tide med en utbedring av borettslagets fasade. Dette har ikke blitt gjort på lenge og fasaden begynner å vise tydelige tegn på slitasje. Det er ønskelig å få gjort dette i 2023 og en utsettelse vil kunne medføre et større inngrep på et senere tidspunkt som ikke er ønskelig.

Informasjon angående renovering vil bli fremlagt på årsmøtet og en avstemning er ønskelig rundt omfanget av renoveringen. Om beboerne ønsker utskiftning av vinduer vil bli en del av avstemningen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 00,- til utskifting ventilasjonsvifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lofotgata 4 Borettslag.

Lån

Lofotgata 4 Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlikeholdet som beskrives i styrets videre arbeid vil medføre økte felleskostnader, ettersom dette arbeidet vil finansieres av lån.



BDO AS
Munkedamsveien 45
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:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo document key: J7QVH-AFIGT-LZLMM-YFNXL-STFGL-500EU



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 16:01:35 UTC



Penneo document key: J7QVH-AFIGT-IZLMM-YFNXL-STFGL-500EU

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	187 862	315 415	187 862	261 691
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	207 099	21 414	180 480	62 179
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-133 269	-148 968	-152 000	-110 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	73 830	-127 554	28 480	-47 821
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	261 692	187 861	216 342	213 870
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	285 959	237 265		
Kortsiktig gjeld	-24 267	-49 404		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	261 692	187 861		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 033 976	1 035 676	1 034 000	1 033 000
Andre inntekter		0	27 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 033 976	1 062 676	1 034 000	1 033 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 867	-7 836	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-77 855	-75 660	-77 762	-81 747
Konsulenthonorar	6	-1 905	-35 653	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-45 731	-294 060	-109 000	-89 000
Forsikringer		-107 682	-104 448	-120 115	-133 000
Kommunale avgifter	8	-166 832	-161 047	-165 893	-199 454
Energi/fyring		-41 803	-43 790	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 631	-116 556	-122 000	-126 270
Andre driftskostnader	9	-59 541	-55 025	-58 200	-55 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-683 896	-951 124	-768 020	-800 321
DRIFTSRESULTAT		350 080	111 552	265 980	232 679
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 920	11 830	12 500	12 500
Finanskostnader	11	-155 901	-101 968	-98 000	-183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-142 981	-90 138	-85 500	-170 500
ÅRSRESULTAT		207 099	21 414	180 480	62 179
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 099	21 414		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	64 310 420	64 310 420
Tomt		10 751 000	10 751 000
SUM ANLEGGSMIDLER		75 061 420	75 061 420
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 155	26 922
Driftskonto OBOS-banken		111 721	77 970
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		145 079	132 370
SUM OMLØPSMIDLER		285 959	237 265
SUM EIENDELER		75 347 379	75 298 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		2 141 277	1 934 178
SUM EGENKAPITAL		2 276 277	2 069 178
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 061 250	5 194 519
Borettsinnskudd	14	67 985 584	67 985 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 046 834	73 180 103
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 938	9 317
Leverandørgjeld		12 109	39 475
Påløpte renter		1 220	612
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 267	49 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 347 379	75 298 685
Pantstillelse	15	73 785 584	72 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2023

Styret i Lofotgata 4 Borettslag

Kyrre Olav Moen Lauritzen/s/
Sigrid Stokker/s/

Eirik Sørensen Bøckman/s/

Maria Yasmin Gåssand/s/

**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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	906 096
Bredbånd	119 880
Extra Bod	8 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 033 976

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 867.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 905
SUM KONSULENTHONORAR	-1 905

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 495
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 700
Kostnader dugnader	-14 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 731

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-106 373
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 832

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 761
Renhold ved firmaer	-53 070
Andre fremmede tjenester	-1 913
Bank- og kortgebyr	-2 796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 541

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 181
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 528
SUM FINANSINTEKTER	12 920

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-155 901
SUM FINANSKOSTNADER	-155 901

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 676 342
Nedbetalt tidligere	481 823
Nedbetalt i år	133 269
	-5 061 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 061 250

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-67 985 584
SUM BORETTSINNSKUDD	-67 985 584

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 985 584
Pantelån	5 061 250
TOTALT	73 046 834

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 310 420
Tomt	10 751 000
TOTALT	75 061 420



GENERALFORSAMLINGEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Maria Yasmin Gåssand Lofotgata 4 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Kyrre Olav Moen Lauritzen	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Eirik Sørensen Bøckman	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Sigrid Stokker	Lofotgata 4 C



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84840430. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Nytt sykkelstativ	Støpt fundamenter og montert sykkelstativ.
2021 - 2022	Oppussing av bakgård	Bygget søppelskur og plantekasse. Plantet bøkehekk langs muren og eføy i plantekasse.
2020 - 2021	Utskifting lyspunkt i fellesareal	Skiftet lyspunkter i trappeoppganger, kjeller og loft
2020 - 2021	Brannsikring	Utskifting/kontroll av alle brannslukkeapparater i leiligheter. - Reparasjon av brannslange i kjeller, innkjøp av nye brannslukkeapparat til fellesareal. - Innhenting av brannteknisk rapport utført av sertifisert branntekniker. Utarbeidet plan for lukking av avvik. -Montert nødlysarmaturer i ganger
2019 - 2020	Diverse utbedringer 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.



2019	Kartlegging avvløpsrør	<ul style="list-style-type: none">- Byttet lysrør i kjeller og på loft.- Endret abonnement for avfallshenting.- Kontaktet nabobyggets styre for å diskutere tetting av gjerde.- Reparasjon av ødelagt tørketrommel. Kartlegging av avløpsrør, samt påbegynnelse av arbeid med rørfornyning av avløpsrør (etter påbud fra Oslo kommune).
------	------------------------	--



7836 Lofotgata 4 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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