



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 627 867  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: 09.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



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		12 685 071	10 694 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 685 071</b>	<b>10 694 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 106	21 789
Annen driftskostnad		8 226 686	7 851 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 500 517</b>	<b>8 130 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 184 554</b>	<b>2 564 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		71 740	58 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 740</b>	<b>58 013</b>
Annen finanskostnad		1 674 042	1 496 392
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 674 042</b>	<b>1 496 392</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 602 302</b>	<b>-1 438 379</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 582 252	1 126 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</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		319 031 838	318 987 446
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 841	30 947
Sum varige driftsmidler		319 045 679	319 018 392
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		742 876	308 472
Sum finansielle anleggsmidler		742 876	308 472
Sum anleggsmidler		319 788 555	319 326 864
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 179	2 423
Andre fordringer		104 640	375 043
Sum fordringer		128 819	377 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 588	727 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 588	727 229
Sum omløpsmidler		726 407	1 104 695
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 514 962</b>	<b>320 431 559</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		540 000	540 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>540 000</b>	<b>540 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		196 515 161	193 932 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>196 515 161</b>	<b>193 932 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>197 055 161</b>	<b>194 472 909</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		26 802 820	29 728 261
Øvrig langsiktig gjeld		95 634 000	95 634 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>122 436 820</b>	<b>125 362 261</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>122 436 820</b>	<b>125 362 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 421	169 382
Leverandørgjeld		791 774	308 462
Annen kortsiktig gjeld		222 786	118 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 022 981</b>	<b>596 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 459 801</b>	<b>125 958 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>320 514 962</b>	<b>320 431 559</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378327

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 627 867  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: 09.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 685 071	10 694 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 685 071</b>	<b>10 694 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 106	21 789
Annen driftskostnad		8 226 686	7 851 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 500 517</b>	<b>8 130 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 184 554</b>	<b>2 564 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		71 740	58 013
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 740</b>	<b>58 013</b>
Annen finanskostnad		1 674 042	1 496 392
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 674 042</b>	<b>1 496 392</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 602 302</b>	<b>-1 438 379</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 582 252	1 126 068
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG 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		319 031 838	318 987 446
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 841	30 947
Sum varige driftsmidler		319 045 679	319 018 392
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		742 876	308 472
Sum finansielle anleggsmidler		742 876	308 472
Sum anleggsmidler		319 788 555	319 326 864
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 179	2 423
Andre fordringer		104 640	375 043
Sum fordringer		128 819	377 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 588	727 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 588	727 229
Sum omløpsmidler		726 407	1 104 695
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 514 962</b>	<b>320 431 559</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	540 000	540 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>540 000</b>	<b>540 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	196 515 161	193 932 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>196 515 161</b>	<b>193 932 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>197 055 161</b>	<b>194 472 909</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 802 820	29 728 261
Øvrig langsiktig gjeld	95 634 000	95 634 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>122 436 820</b>	<b>125 362 261</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>122 436 820</b>	<b>125 362 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 421	169 382
Leverandørgjeld	791 774	308 462
Annen kortsiktig gjeld	222 786	118 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 022 981</b>	<b>596 389</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>123 459 801</b>	<b>125 958 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>320 514 962</b>	<b>320 431 559</b>



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG 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. 5864

LØREN TORG BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i LØREN TORG 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:

9. april 2025 kl. 17:00, Selvaag +.

### 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.

### Beboermøte

Styret inviterer til et beboermøte umiddelbart etter at det formelle årsmøtet er ferdig. Hovedtema her vil bli oppussingen av fasadene, og en representant for Malercompagniet vil være tilstede for å gjennomgå planene.

### 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. Bytte av Revisor
8. Bruk av vedlikeholdsfond
9. Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØREN TORG 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

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder på generalforsamling.

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 registreringen i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges 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. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.  
Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse på kr. 5.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000 og valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 5.000



Sak 7

## Bytte av Revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av å redusere kostnader i borettslaget, og foreslår derfor at ny revisor fra 2026 er Alpha Revisjon. Tilbud mottatt er kr 12.500 ink mva. Det er rimeligere enn BDO.

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Alpha Revisjon fra 2025.

Vedlegg

2. Litt om Alpha Revisjon AS.pdf

Sak 8

## Bruk av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har tidligere kommunisert i styrereferat at det i løpet av 2025 vil bli utført nødvendig vedlikehold av fasaden.

Sameiet har fått undersøkt takene i byggene, og tilbakemeldingen er at taket på bygg E (service-bygget) bør få nytt belegg i 2025.

På generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at borettslaget skulle etablere et vedlikeholdsfond med formål å spare kr 200 per andel til planlagt vedlikehold. Dette beløpet ble på fjoråret generalforsamling økt til kr 400. Styret vurderer at det er fornuftig å bruke vedlikeholdsfondet til den planlagte rehabiliteringen.

Styret har fått bevilget finansiering av Obos Banken på MNOK 5. Dette lånet vil bli implementert i eksisterende IN-avtale og vil kunne innfris etter at

Styret foreslår at det skal vedlikeholdsfondet som per 01.03.25 er på kr. 872.410 skal gjøres tilgjengelig slik at styret kan disponere over disse midlene til rehabilitering av fasade og tekking av tak på bygg E.

Forslag til vedtak

Anvende vedlikeholdsfond til rehabilitering av fasade og tekking av tak



Sak 9

## Fremtidig avsetning til vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker avklare om vi skal videreføre den månedlige avsetningen til vedlikeholdsfondet. Når fasadeprosjektet er fullført og betalt vil dette bli finansiert med låneopptak. Siden borettslaget har en aktiv IN-ordning har hver andelseier anledning til selv å vurdere om de skal innfri låneopptaket.

De som avstår fra å innfri IN-lånet vil få sine kapitalkostnader økt, og det kan bli høye månedlige kostnader når det skal spares til vedlikehold og økt låneopptak skal betjenes. Kapitalkostnaden ved betjening av det nye lånet vil, med dagens rentenivå, være nesten like stor som det den enkelte i dag betaler inn til vedlikeholdsfondet.

Styret ønsker avklare om vi skal slutte spare til fremtidig vedlikehold, eller om større vedlikehold skal hel-finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak

Avslutte sparing til vedlikehold når betjening av det nye lånet starter

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rein Tollevik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Borg Borgen

Jeg kommer til å jobbe for at alle skal føle seg inkludert, sett og hørt. Jeg ønsker enda mer aktiviteter i uteområdet og at plassen skal kunne brukes av alle i alle aldere sammen!

- Simon Ruud

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møtet



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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet



## Årsrapport for 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Rein Tollevik

Styremedlem Selma Mesan

Styremedlem Ingebjørg Mjåland

Styremedlem Per Ivar Nilsen

Styremedlem Benjamin Ludvig Storvollen

Varamedlem Ole Ludvig Nymoen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@loren-torg-brl.no](mailto:styret@loren-torg-brl.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Løren Torg Brl.

Borettslaget består av 108 andeler .

Løren Torg Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 627 867, og ligger i bydel Grunerløkka Oslo kommune.

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

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til LØREN TORG BORETTSLAG.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YF2JM-CELH1-CE61I-J2Y4Q-B0LOA-B7T5U



## Styrets årsberetning 2025

I 2024 ble Rein Tollevik valgt til ny styreleder. Som forholdsvis nyinnflyttet i borettslaget og dermed uten tidligere erfaring i dette styret har det vært mye å sette seg inn i. Det største problemet har vært mangel på informasjon om borettslagets historie, og da spesielt dokumentasjon fra byggetiden og de tidligste årene. Heldigvis har tidligere styreleder fortsatt i styret, sammen med andre styremedlemmer med lengre fartstid i styret, så helt historieløse har vi ikke vært.

Sommeren 2024 gikk Yvonne av med pensjon og Camilla Thydén Wikstrøm tok over som vertinne i Selvaag Pluss konseptet. Også for Camilla har det vært mye å sette inn i, men vi er veldig fornøyd med jobben hun gjør. Styret har fått et godt samarbeid med henne, der hun administrerer låssystemet i bygget og holder kontakten med håndverkere på vegne av styret.

Det er avholdt 10 styremøter siden forrige årsmøte. De sakene styret har jobbet med det siste året er beskrevet under.

### Utvendig oppussing

Den viktigste saken styret har jobbet med er utvendig oppussing. Tilbudsbrev ble sendt til 3 velkjente malerfirmaer i området, og to av disse leverte tilbud. Malercompagniet ble valgt i februar, da de var både best på pris og beskrivelsen av hvordan de ville gjennomføre oppdraget.

Det ble opprinnelig vurdert at det var best å ta oppussingen over to år, først mot hagen og så mot gateplan året etter. Men vi har, i samråd med firma som skal gjøre jobben, bestemt at alt vil bli gjort i år.

Til finansiering av oppussingen har vi fått aksept på et lån på inntil 5.000.000,- i Obos banken. Lånet vil få en løpetid på 15 år, som tilsvarer den tiden som vil gå før det er forventet at en ny oppussing vil være nødvendig. Styret foreslår at vedlikeholdsfondet finansierer deler av oppussingen, og at innbetaling til dette fondet erstattes med betjening av lånet til oppussing. Lånet vil være en del av IN-ordningen, så den enkeltes del av lånes kan innfris for de som ønsker dette.

### Energikartlegging

Borettslaget fikk tilskudd til energikartlegging fra Enova og Oslo Kommune. Oppdraget ble gitt til Selvaag Prosjekt, som leverte sin rapport i januar. Rapporten viser at det tiltaket som vil være lønnsomt og praktisk gjennomførbart for borettslaget er å installere solpaneler på taket. Da taket antagelig må få nytt beleg i løpet av de nærmeste årene må eventuelle solpaneler vente til dette er gjort.

### Låser i garasjen

Alle dører i garasjen har fått veggmonterte Salto brikke-lesere, tilkoblet automatiske døråpnere for de dørene som har dette. Nødåpnere av dørene fra den åpne garasjedelen ble fjernet av borettslaget for noen år siden, og vi har derfor måttet bekoste reinstallerings av disse. Etter disse tiltakene skal brannsikring av dørene i garasjen nå være i henhold til kravene.

Det jobbes med å finne en bedre løsning på fjernåpning av garasjeportene.



## Automatiske døråpnere

Det er installert automatiske døråpnere på de fleste dørene i fellesarealet i borettslaget. Det har vært antatt av disse vært finansiert av hjelpemiddelsentralen for beboere som har spesielt behov for disse, men det viser seg at borettslaget også har bekostet mange av disse. Styret har derfor vedtatt at borettslaget tar over ansvaret for alle døråpnere i borettslaget.

## Inngangs- og balkong-dører

Høsten 2024 ble beboere som har problemer med inngangs- eller balkong-dører bedt om å melde dette til styret. Det ble meldt inn store og små feil fra omtrent halvparten av andelseierne. Utbedring av låser har nå kommet i gang, mens feil på tetningslister fortsatt gjenstår.

## Låssystem

Styret har gjennom året undersøkt mulighetene for et låssystem som kan styres med app på telefoner. Borettslaget har hatt Unloc som en test, men kun på hoved-inngangsdørene. Testen skulle vært avsluttet for flere år siden, men vi har fått utsatt stenging av dette til vi får bestemt hva vi ønsker fremover. Arbeidet med å vurdere låssystem og innhente tilbud på dette pågår fortsatt.

## Vannlekkasjer

Det har det siste året vært tre vannlekkasjer i bygget, to av disse har vært fra automatiske radiator-luftere som er montert inne i veggene i leiligheter i øverste etasje, samt en lekkasje fra et kjøleskap hos en beboer.

## Avtaler

- Avtalen med Avarn om vakthold er utvidet til å inkludere alle ytterdører i borettslaget
- Avtalen med Toma om stell i hagen er utvidet til også å inkludere bed rundt pergolaen
- Avtale med Rentokil om bekjempelse av skadedyr er under revisjon
- Vi ser etter mulige andre leverandører av brannkontroll i bygget
- Borettslaget har to strømavtaler med Entelios, og disse er nå samlet under ett kundeforhold og med en gunstig avtale forhandlet av Obos

## Sameier

Styreleder er også styremedlem i Eierseksjonssameiet Lørenvangen 44, hvor borettslaget er en av to seksjoner, samt i Sameiet Løren 424-3, som består av garasjer og boder i underetasjen i bygget.

Et taktekker-firma hadde i høst ettersyn på takene i bygget, og utførte da rundt 40 lappinger av småskader. Tilbakemeldingen er at taket på bygg E (servicebygget) bør få nytt dekke i år, mens de andre holder i noen år til.

Det har blitt jobbet med å formalisere avtalen med nabobygget i Lørenvangen, da de har innkjøring til sin garasje fra fellesgarasjen og har felles levering av vann og fjernvarme med oss.

To seksjoner i garasjesameiet ble oppdaget å være feilaktig registrert på borettslaget og ikke Løren Torg Parkering i grunnboka. Dette har blitt rettet opp, og eiendomsskatt borettslaget hadde betalt for disse er refundert fra Løren Torg Parkering.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det kjøpt konsulenttjenester fra Selvaag prosjekt. Dette er utlegg som styret får tilbakebetalt av Enova og Oslo kommune i 2025. I tillegg har posten Energi/fyring ikke blitt hensyntatt i budsjett.

## Kommentarer til årsregnskap 2024

### Energi/fyring note 11

Dette er borettslagets andel av Techem avregning 01.01.23-31.12.23.

Kostnad til strøm og fjernvarme var i perioden kr. 472.166.

Det er to målere:

	Varme	Strøm
Løren Torg Brl Servicesenter	50.776	
Løren Torg Fellesareal	175.533	241.126
	226.329	241.126

### Andre driftskostnader

Andre fremmede kostnader på kr. 1.814.878.

Selvaag +	1.811.691
Obos	3.186

## 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.



Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved låneopptak til nødvendig vedlikehold.

Styret vil minne andelseiere om at vedlikeholdsfond ikke inngår i disponible midler.

## **Budsjett 2025**

Det er budsjettert med kr 6.920.000 til større vedlikehold som omfatter Fasade rehabilitering.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,70 % økning av felleskostnadene fra 01.02.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**LØREN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864**

**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>508 306</b>	<b>1 409 717</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 582 252	1 126 068
Tilbakeføring av avskrivning	17	17 106	21 789
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-266 383	-346 123
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-2 659 058	-1 365 859
Innsk. øremerk. bankkto		-434 404	-265 296
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		410 445	-71 990
Økning egenkapital i fellesanlegg		-454 838	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-804 880</b>	<b>-901 411</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-296 574</b>	<b>508 306</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		726 407	1 104 695
Kortsiktig gjeld		-1 022 981	-596 389
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-296 574</b>	<b>508 306</b>



**LØREN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864**

**BALANSE**

	<b>NOTE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	279 937 000	279 937 000
Tomt		38 640 000	38 640 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	454 838	410 446
Andre varige driftsmidler	17	13 841	30 947
Øremerkede bankinnskudd		742 876	308 472
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>319 788 555</b>	<b>319 326 864</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 179	2 423
Andre kortsiktige fordringer		0	7 816
Energivregning	18	104 640	367 227
Driftskonto OBOS-banken		567 002	697 412
Driftskonto OBOS-banken II		10 109	10 054
Sparekonto OBOS-banken		20 477	19 763
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>726 407</b>	<b>1 104 695</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 514 962</b>	<b>320 431 559</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 108 * 5 000		540 000	540 000
Annen egenkapital	19	196 515 161	193 932 909
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>197 055 161</b>	<b>194 472 909</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	26 802 820	29 728 261
Borettsinnskudd	21	95 634 000	95 634 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>122 436 820</b>	<b>125 362 261</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 258	118 545
Leverandørgjeld		791 774	308 462
Påløpte renter		8 421	146 061
Påløpte avdrag		0	23 321
Annen kortsiktig gjeld	22	30 528	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 022 981</b>	<b>596 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>320 514 962</b>	<b>320 431 559</b>



**LØREN TORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 940 218	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	7 870 234	9 232 650	11 357 000	11 939 000
Ladeinntekter EL-bil		58 347	85 105	90 000	50 000
Andre inntekter	3	157 214	11 134	234 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 026 013</b>	<b>9 328 890</b>	<b>11 681 000</b>	<b>11 989 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-32 000
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-250 000
Avskrivninger	17	-17 106	-21 789	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 092	-14 871	-5 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 595	-162 235	-162 500	-171 000
Konsulenthonorar	7	-469 005	-24 728	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 449 557	-1 661 549	-1 564 000	-6 920 000
Forsikringer		-43 992	-68 796	-70 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-128 605	-260 424	-260 000	-260 000
Andre anlegg	10	-101 088	0	0	0
Kostnader sameie	16	-2 227 985	-1 882 841	-1 730 000	-2 040 000
Energi/fyring	11	-472 166	-635 569	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-516 284	-521 889	-522 000	-550 000
Andre driftskostnader	12	-2 634 316	-2 618 887	-2 595 000	-2 646 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 500 516</b>	<b>-8 130 302</b>	<b>-7 185 225</b>	<b>-12 979 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN-LÅN:</b>		<b>1 525 497</b>	<b>1 198 588</b>	<b>4 495 775</b>	<b>-990 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 659 058	1 365 859	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 184 555</b>	<b>2 564 447</b>	<b>4 495 775</b>	<b>-990 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	71 740	58 013	0	0
Finanskostnader	14	-1 674 042	-1 496 392	-1 735 000	-1 945 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 602 302</b>	<b>-1 438 379</b>	<b>-1 735 000</b>	<b>-1 945 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 582 252</b>	<b>1 126 068</b>	<b>2 760 775</b>	<b>-2 935 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 582 252	1 126 068		



Pantstillelse	23	318 577 000	908 577 000
Garantiansvar	16	1 124 685	1 931 535
Oslo, 19.03.2025			
Styret i Løren Torg Borettslag			
Rein Tollevik /s/	Selma Mesan /s/	Ingebjørg Mjåland /s/	
Per Ivar Nilsen/s/	Benjamind Ludvig Storvollen /s/		

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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. Andelseiere 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	3 237 766
Kapitalkostnader lån 1	1 944 370
Selvaag Pluss	1 666 441
F.kost Lørenveien	1 616 002
Kabel-tv	520 992
Vedlikeholdsfond	410 191
Garasje	234 000
Eiendomsskatt	121 338
Målerbytte	63 504



Regulering lån 1	-4 152
Overført til kapitalkostnader	-1 940 218
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 870 234</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	17 412
Forsikringerstatning	107 567
Opprydding kundereskontro	35
Leie	32 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>157 214</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 725</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 225 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 092.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 505
Andre konsulenthonorarer, Selvvag Prosjekt AS	-437 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-469 005</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-660 876
Drift/vedlikehold VVS	-106 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 465
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-282 679
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 462
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 366
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-32 873
Egenandel forsikring	-15 095
Kostnader dugnader	-2 569
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 449 557</b>

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

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

Eiendomsskatt	-128 605
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-128 605</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader, Løren Velforening	-101 088
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-101 088</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-467 436
Andre fyringskostnader	-4 730
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-472 166</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 348
Annen leiekostnad	-58 319
Annet driftsmateriale	-9 824
Vaktmestertjenester	-185 736
Vakthold	-74 599
Renhold ved firmaer	-357 387
Andre fremmede tjenester	-1 814 878
Andre kontorkostnader	-12 172
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-4 202
Bank- og kortgebyr	-4 497
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-80 535
Tap på fordringer,	-70
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 634 316</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	28 671
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	968
Andre renteinntekter, avregning fellesanlegg 2023	42 101
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>71 740</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	-1 673 835
Renter på leverandørgjeld	-207
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 674 042</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris 2008 279 937 000

**SUM BYGNINGER 279 937 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.124/bnr.215

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

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 124 685.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper

Tilgang 2022 16 114

Avskrevet tidligere -4 834

Avskrevet i år -3 223

8 057

Sykelstativ

Tilgang 2020 69 413

Avskrevet tidligere -49 747

Avskrevet i år -13 883

5 783

Telt

Tilgang 2020 33 725

Avskrevet tidligere -33 724

Avskrevet i år 0

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 13 841**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -17 106**

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 916 260
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 916 260</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	171 905
Fjernvarme	1 108 938
Strøm	740 057
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 020 900</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>104 640</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.

Eftersom 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: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	43 478 667
Egenkapital fra IN tidligere år	187 057 051
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 659 058
Reduksjon EK fra IN	-36 679 616
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>196 515 160</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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-222 943 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 157 688
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	266 383
Nedbetalt tidligere, IN	187 057 051
Nedbetalt i år, IN	2 659 058
	-26 802 820
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-26 802 820</b>

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-95 634 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-95 634 000</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, IN	-7 630
Annen påløpt kostnad, Sikker Bemanning, faktura gjelder 2025	-22 898
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 528</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 634 000
Pantelån	122 436 820
Beregnete IN-forpliktelser	153 036 494
<b>TOTALT</b>	<b>371 107 314</b>

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

Bygninger	279 937 000
Tomt	38 640 000
<b>TOTALT</b>	<b>318 577 000</b>

**NOTE: 24****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible disponible midler neste år. Tiltaket vil bli beskrevet av styret.



Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår.

Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Anslått honorar Løren Torg Borettslag vil være kr. 10.000 eks mva.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 0720

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 915 806 7901A

Litt om Alpha Revisjon AS.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5864 Selskapsnavn: LØREN TORG 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.