



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 034  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØVLIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		401 600	393 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>401 600</b>	<b>393 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 796	44 015
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		275 230	254 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 181</b>	<b>303 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>79 419</b>	<b>89 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 572	3 327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 572</b>	<b>3 327</b>
Annen finanskostnad		4 050	3 277
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 050</b>	<b>3 277</b>
<b>Netto finans</b>		<b>522</b>	<b>50</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 941	89 692
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 335	61 489
Sum varige driftsmidler		2 806 292	2 811 446
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		2 814 911	2 811 446
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 307	362 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 307	362 235
Sum omløpsmidler		427 307	362 235
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 242 218</b>	<b>3 173 682</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 420 421	2 340 480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 420 421</b>	<b>2 340 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 421 221</b>	<b>2 341 280</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		99 750	119 367
Øvrig langsiktig gjeld		719 777	711 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>819 527</b>	<b>830 567</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>819 527</b>	<b>830 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24	14
Leverandørgjeld		273	
Skyldige offentlige avgifter		145	174
Annen kortsiktig gjeld		1 028	1 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 470</b>	<b>1 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>820 997</b>	<b>832 402</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 242 218</b>	<b>3 173 682</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480575

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 745 034  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØVLIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

**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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		401 600	393 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>401 600</b>	<b>393 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 796	44 015
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		275 230	254 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 181</b>	<b>303 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>79 419</b>	<b>89 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 572	3 327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 572</b>	<b>3 327</b>
Annen finanskostnad		4 050	3 277
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 050</b>	<b>3 277</b>
<b>Netto finans</b>		<b>522</b>	<b>50</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 941	89 692
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 335	61 489
Sum varige driftsmidler		2 806 292	2 811 446

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0

Sum anleggsmidler		2 814 911	2 811 446
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 307	362 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 307	362 235

Sum omløpsmidler		427 307	362 235
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 242 218</b>	<b>3 173 682</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 420 421	2 340 480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 420 421</b>	<b>2 340 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 421 221</b>	<b>2 341 280</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	99 750	119 367
Øvrig langsiktig gjeld	719 777	711 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>819 527</b>	<b>830 567</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>819 527</b>	<b>830 567</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24	14
Leverandørgjeld	273	
Skyldige offentlige avgifter	145	174
Annen kortsiktig gjeld	1 028	1 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 470</b>	<b>1 835</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>820 997</b>	<b>832 402</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 242 218</b>	<b>3 173 682</b>



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN 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 2023

3574 Løvliveien Borettslag





## Til andelseierne i Løvliveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 7. juni 2023 kl. 18:00 i Løvliveien 12 b.**

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 Løvliveien 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 Løvliveien Borettslag  
avholdes onsdag 07. juni 2023 kl. 18:00 i Løvliveien 12 b.**

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
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygge ny sykkel-bod mellom 12 a og 14 c.
- B) Isolere og bytte kledning på utstørs-bod tilknyttet garasje.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- C) Kjøpe inn høytrykksvasker, slangesneller (2stk) og hekksaks.
- D) Vurdere ny hekk ut mot veien ved 14 a, samt videreføre fra 12 a.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 03.05.2023  
Styret i Løvliveien Borettslag

Magne Kjøniksen    Heidi Kristin Grønn    Anita Jonassen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Magne Kjøniksen	Løvliveien 12 B
Styremedlem	Heidi Kristin Grønn	Løvliveien 10 A
Styremedlem	Anita Jonassen	Løvliveien 12 A
Varamedlem	Fredrik Bjørck	Løvliveien 14 B
Varamedlem	Inger-Lise Kure	Løvliveien 14 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Magne Kjøniksen		Løvliveien 12 B
Varadelegert		
Heidi Kristin Grønn		Løvliveien 10 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

e-post [lovliveien@styrerommet.no](mailto:lovliveien@styrerommet.no) eller via Vibbo.no.

#### 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 Løvliveien Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Løvliveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745034, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

602 41

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.

Løvliveien 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 PWC Østfold.

**Styrets arbeid**

Styret har avholdt fire styremøter siden siste generalforsamling.

Det er blitt godkjent av styret å plassere postbokser og klesretur, henholdsvis ved postkasser og søppelstativ.

Prosjekt pågår med bytte av vinduer, etterisolere og bytte kledning. Videre må det males vindusinnramninger og ny kledning.

Installering av Viken fiber og Altiboks, oppsigelse av Telenor TWe fra 1 mai 2023.05.03.

Det ble avholdt en dugnad på våren, feiing av gårds plass og beskjæring av busker og hekk.

**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.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre vedlikehold enn budsjettet.

**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 1 436 000 til større vedlikehold som omfatter prosjekt bytte vinduer, etterisolere og bytte kledning.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

### 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 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 Løvliveien Borettslag.

### Lån

Løvliveien Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5% økning av forretningsførerhonoraret for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 18,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løvliveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Løvliveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Løvliveien Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 15. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## LØVLIVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 745 034, KUNDENR. 3574

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>360 400</b>	<b>285 214</b>	<b>360 400</b>	<b>425 837</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	79 941	89 692	-465 904	-1 331 804
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 154	5 154	5 154	5 154
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -19 617	-19 660	-34 000	-38 166
Innsk. øremerk. bankkto	-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>65 436</b>	<b>75 186</b>	<b>-494 750</b>	<b>-1 364 816</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>425 837</b>	<b>360 400</b>	<b>-134 350</b>	<b>-938 979</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	427 307	362 235		
Kortsiktig gjeld	-1 470	-1 835		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>425 837</b>	<b>360 400</b>		



**LØVLIVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 034, KUNDENR. 3574**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	401 600	393 600	394 000	490 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>401 600</b>	<b>393 600</b>	<b>394 000</b>	<b>490 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 796	-19 015	-18 850	-18 850
Styrehonorar	4	-26 000	-25 000	-26 000	-26 000
Avskrivninger	13	-5 154	-5 154	-5 154	-5 154
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 500	-3 600	-4 500
Forretningsførerhonorar		-31 965	-31 185	-32 500	-34 200
Konsulenthonorar	6	-19 410	0	-1 000	-1 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-11 033	-13 718	-535 200	-1 436 000
Forsikringer		-27 106	-25 040	-27 000	-33 000
Festeavgift		-10 197	-10 197	-10 500	-10 500
Kommunale avgifter	8	-91 039	-93 192	-97 000	-94 000
Energi/fyring		-3 949	-3 468	-3 500	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 792	-58 743	-61 000	-66 000
Andre driftskostnader	9	-11 889	-14 146	-17 700	-18 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-322 181</b>	<b>-303 958</b>	<b>-840 604</b>	<b>-1 752 804</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>79 419</b>	<b>89 642</b>	<b>-446 604</b>	<b>-1 262 804</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 572	3 327	0	0
Finanskostnader	11	-4 050	-3 277	-19 300	-69 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>522</b>	<b>50</b>	<b>-19 300</b>	<b>-69 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>79 941</b>	<b>89 692</b>	<b>-465 904</b>	<b>-1 331 804</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		79 941	89 692		

**LØVLIVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 034, KUNDENR. 3574****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 749 958	2 749 958
Andre varige driftsmidler	13	56 335	61 489
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 814 911</b>	<b>2 811 446</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		275 703	211 890
Sparekonto OBOS-banken		151 604	150 345
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>427 307</b>	<b>362 235</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 242 218</b>	<b>3 173 682</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 420 421	2 340 480
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 421 221</b>	<b>2 341 280</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	99 750	119 367
Borettsinnskudd	15	711 200	711 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>819 527</b>	<b>830 567</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		273	0
Skyldige offentlige avgifter	17	145	174
Påløpte renter		24	14
Annen kortsiktig gjeld	18	1 028	1 646
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 470</b>	<b>1 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 242 218</b>	<b>3 173 682</b>
Pantstillelse	19	4 023 128	912 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 03.05.2023  
Styret i Løvliveien Borettslag

Magne Kjøniksen/s/

Heidi Kristin Grønn/s/

Anita Jonassen/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.

**INNTEKTER**

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	401 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>401 600</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 375
Påløpte feriepenge	-1 028
Arbeidsgiveravgift	-5 133
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 796</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 26 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

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

OBOS Prosjekt AS	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 410</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-188
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 496
Kostnader dugnader	-349
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 033</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 231
Kommunale avgifter	-76 808
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-91 039</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-8 625
Andre fremmede tjenester	-78
Andre kontorkostnader	-245
Bank- og kortgebyr	-2 055
Velferdskostnader	-886
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 889</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 301
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 956
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 572</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 050
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 050</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1985	2 749 958
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 749 958</b>

Gnr.602/bnr.41

Tomten er festet i et tidsrom av 80 år regnet fra 1.6.79. Ved leietidens utløp har leieren rett til

fornyelse for ytterligere 80 år.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Kostpris	30 961	
Avskrevet tidligere	-13 632	
Avskrevet i år	-620	
		16 709
Garasjeanlegg		
Kostpris	226 665	
Avskrevet tidligere	-182 505	
Avskrevet i år	-4 534	
		39 626
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>56 335</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 154</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-200 000	
Nedbetalt tidligere	80 633	
Nedbetalt i år	19 617	
		-99 750
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-99 750</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-711 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-711 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-8 577
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 577</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-145
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-145</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 028
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 028</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	711 200
Pantelån	99 750
<b>TOTALT</b>	<b>810 950</b>

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

Bygninger	2 749 958
<b>TOTALT</b>	<b>2 749 958</b>



### Innkomne forslag

- A)** Bygge ny sykkel-bod mellom 12 a og 14 c.  
Det er foreslått å bygg en fellesbod for sykler som kan romme 10-15 sykler.
- B)** Isolere og bytte kledning på utstyrsbod tilknyttet garasje.  
Grunnet at maling og høytrykksvasker fryser og blir ubrukelig i løpet av vinterstid., er det ønske å isolere denne. Det kan så settes inn enliten panelovn som holder dette over frysepunkt.
- Kledning går helt i bakken og er derfor råten, denne bør byttes.
- C)** Kjøpe inn høytrykksvasker, slangesneller (2stk) og hekksaks.
- D)** Vurdere ny hekk ut mot veien ved 14 a, samt videreføre fra 12 a.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963623. 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](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Asfaltering uteområde	Kr. 32.000,- utført av Lundeby AS
2017 - 2017	Radonmåling	Utført av Norsk Radonvern AS - kr. 6.000,-
2017 - 2017	Utskiftning av ytterdører og verandadør	Vitting Vaktmester utført arbeid - ca kr. 180.000,-
2017 - 2017	Vask og maling av bygningsmassen	Vaktmester Borg utført arbeid - ca kr. 130.000,- - noe skift av kledning



3574 Løvliveien 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](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.