



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 694 749	10 481 835
Sum inntekter		10 694 749	10 481 835
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 789	26 736
Annen driftskostnad		7 851 788	6 760 866
Sum kostnader		8 130 302	6 987 278
Driftsresultat		2 564 447	3 494 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 013	44 050
Sum finansinntekter		58 013	44 050
Annen finanskostnad		1 496 392	884 379
Sum finanskostnader		1 496 392	884 379
Netto finans		-1 438 379	-840 329
Resultat før skattekostnad		1 126 068	2 654 228
Årsresultat		1 126 068	2 654 228
Totalresultat		1 126 068	2 654 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 126 068	2 654 228
Sum overføringer og disponeringer		1 126 068	2 654 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 987 446	318 915 456
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 947	52 735
Sum varige driftsmidler		319 018 392	318 968 191
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		308 472	43 176
Sum finansielle anleggsmidler		308 472	43 176
Sum anleggsmidler		319 326 864	319 011 367
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 749
Andre fordringer		377 466	750 393
Sum fordringer		377 466	754 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		727 229	1 233 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		727 229	1 233 330
Sum omløpsmidler		1 104 695	1 987 472
SUM EIENDELER		320 431 559	320 998 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital		540 000	540 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		193 932 909	192 806 841
Sum opptjent egenkapital		193 932 909	192 806 841
Sum egenkapital		194 472 909	193 346 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 728 261	31 440 243
Øvrig langsiktig gjeld		95 634 000	95 634 000
Sum annen langsiktig gjeld		125 362 261	127 074 243
Sum langsiktig gjeld		125 362 261	127 074 243
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		169 382	6 857
Leverandørgjeld		308 462	398 451
Annen kortsiktig gjeld		118 545	172 447
Sum kortsiktig gjeld		596 389	577 755
Sum gjeld		125 958 650	127 651 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 431 559	320 998 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395871

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 627 867
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 992 627 867
LØREN TORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 694 749	10 481 835
Sum inntekter		10 694 749	10 481 835
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 789	26 736
Annen driftskostnad		7 851 788	6 760 866
Sum kostnader		8 130 302	6 987 278
Driftsresultat		2 564 447	3 494 557
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 013	44 050
Sum finansinntekter		58 013	44 050
Annen finanskostnad		1 496 392	884 379
Sum finanskostnader		1 496 392	884 379
Netto finans		-1 438 379	-840 329
Resultat før skattekostnad		1 126 068	2 654 228
Årsresultat		1 126 068	2 654 228
Totalresultat		1 126 068	2 654 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 126 068	2 654 228
Sum overføringer og disponeringer		1 126 068	2 654 228



Organisasjonsnr: 992 627 867
LØREN TORG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 987 446	318 915 456
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 947	52 735
Sum varige driftsmidler		319 018 392	318 968 191
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		308 472	43 176
Sum finansielle anleggsmidler		308 472	43 176
Sum anleggsmidler		319 326 864	319 011 367
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 749
Andre fordringer		377 466	750 393
Sum fordringer		377 466	754 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		727 229	1 233 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		727 229	1 233 330
Sum omløpsmidler		1 104 695	1 987 472
SUM EIENDELER		320 431 559	320 998 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital	540 000	540 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	193 932 909	192 806 841
Sum opptjent egenkapital	193 932 909	192 806 841
Sum egenkapital	194 472 909	193 346 841
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 728 261	31 440 243
Øvrig langsiktig gjeld	95 634 000	95 634 000
Sum annen langsiktig gjeld	125 362 261	127 074 243
Sum langsiktig gjeld	125 362 261	127 074 243
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	169 382	6 857
Leverandørgjeld	308 462	398 451
Annen kortsiktig gjeld	118 545	172 447
Sum kortsiktig gjeld	596 389	577 755
Sum gjeld	125 958 650	127 651 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	320 431 559	320 998 839



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

24. april 2024 kl. 19:00, Løren Torg, 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.

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. Endre beløp på vedlikeholdsfond
8. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at Eirik Skarå fra Obos er møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder 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 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 225.000



Sak 7

Endre beløp på vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble på generalforsamling 2022 vedtatt etablering av vedlikeholdsfond. Det ble vedtatt innkreving i snitt 200 kr per måned per andel(etter fordelingsnøkkel). Styret vurderer at vedlikeholdsbehovet i fremtiden vil være såpass at den bør økes til kr. 400 per andel.

Forslag til vedtak

Øke avsetning per andel til kr. 400 fordelt etter fordelingsnøkkel.

Sak 8

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:

- Benjamin Storvollen
- Ingebjørg Mjåland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ola Nymoen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hans Georg Bjørndahl
- Sophie Amalie Nitteberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingebjørg Mjåland	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Hans Folke Becker	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Aleksejs Grigorjevs	Vekslerveien 1
Styremedlem	Selma Mesan	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Per Ivar Nilsen	Lørenveien 44 A
Varamedlem	Sophie Amalie Nitteberg	Vekslerveien 1

Valgkomiteen

Hans Georg Bjørndahl	Vekslerveien 1
Stine Haakenstad	Lørenveien 44 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, og på e-post.

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 Løren Torg Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Løren Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992627867, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 215

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.

Løren Torg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært god aktivitet i borettslaget i året som er gått, styret har hatt et godt samarbeid internt og med beboerne. Borettslaget er medlem i Løren velforening og styreleder sitter i velforeningens styre.

Styret bruker i hovedsak Vibbo for å formidle informasjon til beboerne.

Efter avtale med Selvaag pluss service har vår vertinne Yvonne diverse oppgaver i samarbeid med styret, blant annet å informere nyinnflyttede om regler og bestemmelser i borettslaget, samt ordne med nøkler og postkasseskilt, samt ha kontakt med heisreparatør.

Borettslaget er forsikret sammen med eierseksjonssameiet som er næringsdelen, og det arbeides med tiltak for å forebygge blant annet vannlekkasjer.

Arbeid i perioden som har vært:

- Styret har hatt i alt 12 styremøter i perioden, og 2 regnskapsmøter med OBOS
- Det er utført noe vedlikeholdsarbeid i perioden, på svalgangene, der dører og noe treverk er byttet ut. Flere små og store bygningsmessige utfordringer rettes opp og repareres fortløpende
-
- Vi har endret følgende avtaler:
 - Vakt hold fra Securitas er byttet til Awarn security, etter at Løren velforening forhandlet frem en god avtale. Dette har medført mer en halvering av våre utgifter til vakt hold.
 - Rørleggerfirma er byttet til Sanitær- og varmevakta.
 - Borettslaget har forsikring sammen med Sameiet Lørenveien 44 og dette er i perioden byttet til IF.
- Det samarbeides med øvrige borettslag og sameier gjennom Løren velforening. Grains bakeri ønsket en utvidelse av sitt serveringsareal med uteservering i Leyrins gate. Dette arealet eies av Løren velforening og etter at berørte sameier og borettslag fikk uttale seg, fikk bakeriet nei til dette. De har senere nedlagt sin virksomhet på Løren.
- Borettslagets styre har arbeidet med flere vannlekkasjer gjennom året.
- Det ble avholdt dugnad våren 2023 og det har vært utført et stort arbeid med hagen, slik at den nå fremstår hyggelig og til glede for alle.
- I regi av Selvaag pluss service avholdes det jevnlig sosiale sammenkomster for alle beboere.

Fremtidige planer:

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for de nærmeste ett til to år. Dette går ut på å gjennomføre rehabilitering av alle fasader på våre bygg, i alt 4 blokker. Det arbeides med innhenting av tilbud for å gjennomføre dette arbeidet.

Vi har videre hatt en befaring på takene (gjennomført av OBOS prosjekt) med tanke på installering av solceller. Dette er foreløpig ikke aktuelt, da taket sannsynligvis trenger rehabilitering innen 15 -20 år etter bygging, noe som vil si innen få år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at i budsjett er innkrevd a-konto beløp med under inntekter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånet har steget mer enn våre prognoser. Det er ikke tatt opp ny finansiering.

Resultat

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

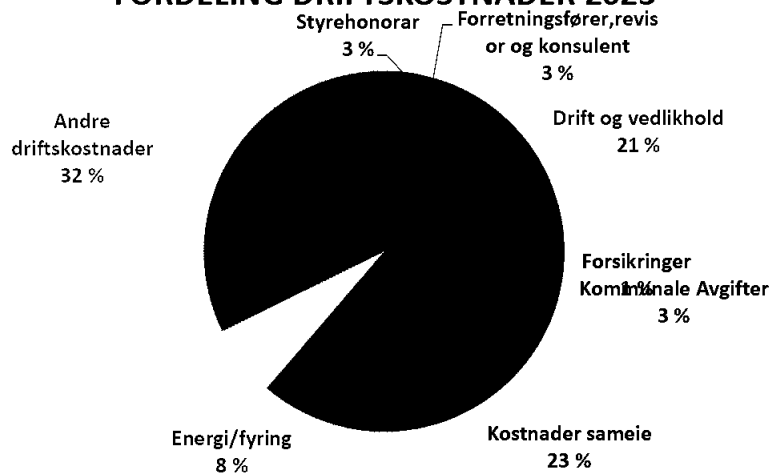
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

FORDELING DRIFTSKOSTNADER 2023



Fordeling av totale driftskostnader i 2023.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1564000 til normalt vedlikehold (fasadene).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Borettslaget vurderer om a-konto til fjernvarme ikke skal inkluderes i budsjett for 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løren Torg Borettslag.

Lån

Løren Torg Borettslag har lån i Obos Banken .

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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024. Tilsvarende en KPI-justering.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØREN TORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØREN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 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. 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YETUJ-8K1S2-SYSMS-QCJ00-QE8ZA-DDFIQ



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 409 717	-411 557	1 409 717	508 306
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 126 068	2 654 228	2 754 161	2 760 775
Tilbakeføring av avskrivning	15 21 789	26 736	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-16 114	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -346 123	-534 213	0	-296 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 365 859	-100 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-265 296	-43 176	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-71 990	-166 187	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-901 412	1 821 275	2 754 161	2 464 775
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	508 306	1 409 717	4 163 878	2 973 081
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 104 695	1 987 472		
Kortsiktig gjeld	-596 389	-577 755		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	508 306	1 409 717		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 842 514	1 413 347	1 272 000	1 950 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 390 136	6 983 994	9 280 000	9 407 000
Innbetalinger		0	563 250	0	0
Ladeinntekter EL-bil		85 105	96 707	90 000	90 000
Andre inntekter	3	11 134	1 324 537	366 500	234 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 328 890	10 381 835	11 008 500	11 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-24 675	-28 200	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-175 000	-200 000	-225 000
Avskrivninger	15	-21 789	-26 736	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 871	-14 164	-7 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-162 235	-155 975	-162 500	-162 500
Konsulenthonorar	7	-24 728	-60 485	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 661 549	-1 287 279	-1 535 000	-1 564 000
Forsikringer		-68 796	-54 030	-54 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-260 424	-127 639	-127 639	-260 000
Kostnader sameie	22	-1 882 841	-1 446 620	-1 730 000	-1 730 000
Energi/fyring	10	-635 569	-588 304	-6 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-521 889	-521 892	-522 000	-522 000
Andre driftskostnader	11	-2 618 887	-2 504 478	-2 494 500	-2 595 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 130 302	-6 987 278	-6 917 339	-7 185 225
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 198 588	3 394 557	4 091 161	4 495 775
Innbetalt andel fellesgjeld	18	1 365 859	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 564 447	3 494 557	4 091 161	4 495 775
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 013	44 050	0	0
Finanskostnader	13	-1 496 392	-884 379	-1 337 000	-1 735 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 438 379	-840 329	-1 337 000	-1 735 000
ÅRSRESULTAT		1 126 068	2 654 228	2 754 161	2 760 775
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 126 068	2 654 228		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	279 937 000	279 937 000
Tomt		38 640 000	38 640 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	410 446	338 456
Andre varige driftsmidler	15	30 947	52 735
Øremerkede bankinnskudd	23	308 472	43 176
SUM ANLEGGSMIDLER		319 326 864	319 011 367
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 423	643
Kundefordringer		0	3 749
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 994
Andre kortsiktige fordringer	16	7 816	6 998
Energiavregning	20	367 227	699 759
Driftskonto OBOS-banken		697 412	1 224 988
Driftskonto OBOS-banken II		10 054	0
Sparekonto OBOS-banken		19 763	8 342
SUM OMLØPSMIDLER		1 104 695	1 987 472
SUM EIENDELER		320 431 559	320 998 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 5 000		540 000	540 000
Annen egenkapital	17	193 932 909	192 806 841
SUM EGENKAPITAL		194 472 909	193 346 841
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 728 261	31 440 243
Borettsinnskudd	19	95 634 000	95 634 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 362 261	127 074 243
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 545	172 419
Leverandørgjeld		308 462	398 451
Påløpte renter		146 061	6 857
Påløpte avdrag		23 321	0
Annen kortsiktig gjeld		0	28



SUM KORTSIKTIG GJELD		596 389	577 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 431 559	320 998 839
Pantstillelse	21	908 577 000	908 577 000
Garantiansvar	22	1 931 535	1 539 801

Oslo, 18.03.2024
Styret i Løren Torg Borettslag

Ingebjørg Mjåland /s/ Hans Folke Becker /s/ Aleksejs Grigorjevs /s/

Selma Mesan /s/ Per Ivar Nilsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 099 628
Selvaag Pluss	1 551 312
Driftskostnader sameie	1 485 280
Telefoni, bredbånd, tv	520 992
Vedlikeholdsfond	259 068



Eiendomsskatt	254 352
Garasje	156 000
Målerbytte	63 504
Kapitalkostnader på IN-lån	1 771 671
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	70 843
Overført til kapitalkostnader	-1 842 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 390 136

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	105
Refusjon inkassosak	11 029
SUM ANDRE INNTEKTER	11 134

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 225 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 266, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 871.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 728
SUM KONSULENTHONORAR	-24 728

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-731 684
Drift/vedlikehold VVS	-114 701
Drift/vedlikehold elektro	-105 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 524
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 044
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 870
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-213 569
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 785
Kostnader dugnader	-4 017
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 661 549



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-260 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-260 424

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-562 137
Fjernvarme	-70 189
Andre fyringskostnader	-3 243
SUM ENERGI / FYRING	-635 569

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 139
Diverse leiekostnader/leasing	-30 338
Driftsmateriell	-9 634
Lyspærer og sikringer	-2 026
Vaktmestertjenester	-227 764
Vakthold	-183 005
Renhold ved firmaer	-301 864
Andre fremmede tjenester	-1 791 866
Trykksaker	-1 834
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 266
Andre kontorkostnader	-470
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-4 024
Velferdskostnader	-34 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 618 887

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 659
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 083
Andel renteinntekter fra sameie	42 639
SUM FINANSINNTEKTER	58 013

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 496 391
Andel rentekostnader fra sameie	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-1 496 392



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2008	-222 943 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 811 565
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	346 123
Nedbetalt tidligere, IN	185 691 192
Nedbetalt i år, IN	1 365 859
	-29 728 261

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -29 728 261

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-95 634 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -95 634 000

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 940 733
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER -1 940 733

KOSTNADER

Administrasjon	154 348
Fjernvarme	1 320 996
Strøm	832 616

SUM KOSTNADER 2 307 960

SUM ENERGIAVREGNING 367 227

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	95 634 000
Pantelån	29 728 261
Påløpte avdrag	23 321
Beregnete IN-forpliktelser	154 959 838
TOTALT	280 345 420



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	279 937 000
Tomt	38 640 000
TOTALT	318 577 000

NOTE: 22

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 1 931 535.

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: 23

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 14****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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	16 114	
Avskrevet tidligere	-1 611	
Avskrevet i år	-3 223	11 280
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	69 413	
Avskrevet tidligere	-35 864	
Avskrevet i år	-13 883	19 666
Torgtelt		
Tilgang 2020	33 725	
Avskrevet tidligere	-29 041	
Avskrevet i år	-4 683	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 947

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 789
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	7 816
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 816

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	38 973 071
Egenkapital fra IN tidligere år	185 691 192
Egenkapital fra IN 2023	1 365 859
Reduksjon EK fra IN	-32 097 213
SUM ANNEN EGENKAPITAL	193 932 909

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

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
E-post: oef@obos.no

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