



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 743  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### 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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		345 828	345 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>345 828</b>	<b>345 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		253 919	251 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 919</b>	<b>251 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 909</b>	<b>94 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 273	4 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 273</b>	<b>4 848</b>
Annen finanskostnad		50 622	40 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 622</b>	<b>40 133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 349</b>	<b>-35 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 560	59 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</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		19 000 000	19 000 000
Sum varige driftsmidler		19 000 000	19 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 000 000	19 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 786	13 219
Sum fordringer		16 786	13 219
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 492	174 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 492	174 969
Sum omløpsmidler		185 278	188 188
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 185 278</b>	<b>19 188 188</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		389 422	342 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>389 422</b>	<b>342 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>439 422</b>	<b>392 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 236 677	1 286 733
Øvrig langsiktig gjeld		17 500 000	17 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 736 677</b>	<b>18 786 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 736 677</b>	<b>18 786 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 540	3 777
Leverandørgjeld		883	203
Annen kortsiktig gjeld		3 756	4 613
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 179</b>	<b>8 593</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 745 856</b>	<b>18 795 326</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 185 278</b>	<b>19 188 188</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543062

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 755 743  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

**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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 998 755 743  
LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		345 828	345 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>345 828</b>	<b>345 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		253 919	251 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 919</b>	<b>251 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 909</b>	<b>94 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 273	4 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 273</b>	<b>4 848</b>
Annen finanskostnad		50 622	40 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 622</b>	<b>40 133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 349</b>	<b>-35 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 560	59 180
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>



Organisasjonsnr: 998 755 743  
LØRENVEIEN 6 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		19 000 000	19 000 000
Sum varige driftsmidler		19 000 000	19 000 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		19 000 000	19 000 000
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 786	13 219
Sum fordringer		16 786	13 219

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 492	174 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 492	174 969

Sum omløpsmidler		185 278	188 188
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 185 278</b>	<b>19 188 188</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		389 422	342 862



Sum opptjent egenkapital	389 422	342 862
Sum egenkapital	439 422	392 862
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 236 677	1 286 733
Øvrig langsiktig gjeld	17 500 000	17 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 736 677	18 786 733
Sum langsiktig gjeld	18 736 677	18 786 733
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 540	3 777
Leverandørgjeld	883	203
Annen kortsiktig gjeld	3 756	4 613
Sum kortsiktig gjeld	9 179	8 593
Sum gjeld	18 745 856	18 795 326
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 185 278</b>	<b>19 188 188</b>



Organisasjonsnr: 998 755 743  
LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Lørenveien 6 Borettslag

31. mai 2023

Selskapsnummer: 7504





## Velkommen til årsmøte i Lørenveien 6 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:

31. mai 2023 kl. 19:00, Felleshagen, evt hos styreleder Ingunn Hellum ved dårlig vær.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lørenveien 6 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

[Navn] er valgt.

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 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

### Styrets innstilling

Kommentar til budsjett 2023 utarbeidet av OBOS: det er lagt inn en betydelig kostnad på posten "Drift og vedlikehold". Dette er et foreløpig estimat for takprosjektet. OBOS har sagt at det er uproblematisk at posten står i budsjettet selv om det ikke skulle bli igangsatt i år. Det må også tas opp nytt lån for å håndtere denne utgiften, noe vi vil komme tilbake til.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 7504 Årsregnskap 2022.pdf

2. Årsberetning 2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Ett av styrets medlemmer, Sigurd Lein Hernes, flyttet 20.02.23. Styret har siden da kun bestått av styreleder og ett styremedlem. Styret hadde ikke kapasitet til å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling for å få valgt inn et nytt medlem, og valgte å vente til det ordinære årsmøtet.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingunn Hellum  
Har sagt seg villig til å stille som leder for ett år til.

### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Avventer Ukjent  
Vi håper å lande siste kandidat i løpet av kort tid. Er det noen som har lyst til å sitte i styret: si ifra!
- Karoline Grindaker  
Har sagt seg villig til å stille som styremedlem for ett år til.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lørenveien 6 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenveien 6 Borettslag 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: EPLZ-CKQZH-4EABW-KU3J-L78TO-BUWCO



## LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG ORG.NR. 998 755 743, KUNDENR. 7504

### 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>179 595</b>	<b>172 170</b>	<b>179 595</b>	<b>176 099</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	46 560	59 180	-29 900	-860 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 11	-50 056	-51 755	0	-44 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-3 496</b>	<b>7 425</b>	<b>-29 900</b>	<b>-904 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>176 099</b>	<b>179 595</b>	<b>149 695</b>	<b>-728 201</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	185 278	188 188		
Kortsiktig gjeld	-9 179	-8 593		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>176 099</b>	<b>179 595</b>		





## LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG ORG.NR. 998 755 743, KUNDENR. 7504

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	345 828	345 828	346 000	424 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>345 828</b>	<b>345 828</b>	<b>346 000</b>	<b>424 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-5 319	-5 400	-5 400	-5 600
Forretningsførerhonorar		-48 293	-46 933	-47 000	-50 300
Konsulenthonorar	4	-3 960	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-16 829	-14 745	-75 000	-889 000
Forsikringer		-40 336	-40 830	-41 000	-44 500
Kommunale avgifter	6	-64 043	-61 511	-61 500	-76 400
Energi/fyring		-9 022	-7 739	-8 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-33 032	-31 906	-32 000	-35 000
Andre driftskostnader	7	-33 085	-42 300	-45 000	-48 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-253 919</b>	<b>-251 363</b>	<b>-329 900</b>	<b>-1 173 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>91 909</b>	<b>94 465</b>	<b>16 100</b>	<b>-749 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	5 273	4 848	0	0
Finanskostnader	9	-50 622	-40 133	-46 000	-111 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-45 349</b>	<b>-35 285</b>	<b>-46 000</b>	<b>-111 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>46 560</b>	<b>59 180</b>	<b>-29 900</b>	<b>-860 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		46 560	59 180		





### LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG ORG.NR. 998 755 743, KUNDENR. 7504

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	17 100 000	17 100 000
Tomt		1 900 000	1 900 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 258
Forskuddsbetalte kostnader		16 786	8 961
Driftskonto OBOS-banken		67 966	174 969
Sparekonto OBOS-banken		100 526	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>185 278</b>	<b>188 188</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 185 278</b>	<b>19 188 188</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 5 000		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		389 422	342 862
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>439 422</b>	<b>392 862</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 236 677	1 286 733
Borettsinnskudd	12	17 500 000	17 500 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 736 677</b>	<b>18 786 733</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 756	3 756
Leverandørgjeld		883	203
Påløpte renter		2 765	1 584
Påløpte avdrag		1 775	2 193
Annen kortsiktig gjeld		0	857
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 179</b>	<b>8 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 185 278</b>	<b>19 188 188</b>
Pantstillelse	13	19 100 000	19 100 000
Garantiansvar		0	0





Oslo, 20.03.2023  
Styret i Lørenveien 6 Borettslag

Ingunn Hellum

Karoline Grindaker

Sigurd Lein Hernes



**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	244 908
Kapitalkostnader	100 920
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>345 828</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 319.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 960</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 428
Drift/vedlikehold VVS	-7 042
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 508
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 373
Kostnader dugnader	-2 478
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 829</b>

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



**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-37 263
Renovasjonsavgift	-26 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-64 043</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 762
Andre fremmede tjenester	-146
Bank- og kortgebyr	-2 178
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-33 085</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	526
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	126
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 447
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 273</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-50 622
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-50 622</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Tilgang 2012	17 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 100 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.83/bnr.235

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

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 15.06.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	213 267
Nedbetalt i år	50 056
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 236 677</b>

**NOTE: 12****BORETTSSINNSKUDD**



Opprinnelig 2012	-17 500 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-17 500 000</b>

**NOTE: 13**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 500 000
Pantelån	1 236 677
Påløpte avdrag	1 775
<b>TOTALT</b>	<b>18 738 452</b>

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

Bygninger	17 100 000
Tomt	1 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 000 000</b>





## Årsberetning 2022

Styret har siden årsmøtet i 2022 frem til årsmøtet 2023 jobbet med følgende saker:

Det er gjennomført to dugnader, høst og vår. Høstdugnaden ble dessverre noe redusert på grunn av dårlig vær, men gjengen som møtte opp fikk ryddet i felleshagen og satt bort hagemøblene for sesongen.

Styret hadde tidlig høst 2022 et møte med OBOS for å gjennomgå styreoppgaver og praktisk bruk av verktøyet Vibbo. Etter møtet har styret tatt i bruk Vibbo for å kommunisere med beboerne, men det har vært lite respons og derfor noe usikkert om alle har tatt det i bruk. Fordelen med plattformen er at det ikke krever en profil på Facebook, som tidligere har vært brukt. Vibbo kan brukes både for å informere fra styret, men også beboerne imellom – f.eks. nabovarsel om fest, eller en savnet katt. Styret oppfordrer alle beboerne til å laste ned Vibbo-appen og ta den i bruk. Alle beboere skal automatisk være lagt inn i rett gruppe for borettslaget. Styret ønsker å bruke denne kanalen fremover og forventer at beskjeder som legges ut her kan anses som formidlet til alle beboere.

### Brannsikkerhet:

Styret har bedt alle beboere sjekke brannslukningsapparat (pulverapparat besørget av borettslaget) i egen leilighet og melde fra ved behov for utskifting. Borettslaget betaler for utskifting av pulverapparatet når det er nødvendig, men ønsker hjelp av den enkelte til å følge med på dette. Jernia på Carl Berners plass har innbytteordning, der gammelt apparat leveres i pant. Det var lite respons på oppfordringen om å melde fra når brannslukningsapparat og røykvarsler var sjekket av den enkelte. Styret oppfordrer alle til å følge opp dette.

Styret har sørget for å sette opp røykvarslere på fellesareal, dvs. trappeoppgang i Breisjåveien 20, kjeller og loft. Vi foreslår at det gjøres til rutine at batteriene byttes hver høstdugnad.

### Takprosjektet:

På årsmøtet 2022 ble følgende sak behandlet: Taket på hovedbygningen (Lørenveien 18-20) er originalt, fra 1938. Det har aldri blitt reparert eller vedlikeholdt, og tiden moden for å gjøre det. Borettslaget har ved to tidligere anledninger innhentet tilbud fra aktører som har anbefalt å skifte hele taket (dvs. taktekke og bærende konstruksjoner) av hensyn til alder og tilstand. Det har blant annet vært flere lekkasjer de siste årene, med de utlegg dette medfører for borettslaget. Gamle tak må ganske enkelt settes i stand når det har gått noen tiår. Samtidig er vi heldige som har et flott, historisk tak med Oslo-produserte takstein av høy kvalitet og bærekonstruksjoner i solid tre. Det sittende styret har derfor betvilt behovet for å skifte hele taket. Vi har i stedet innhentet spesialkompetanse på reparasjon av eldre tak, først gjennom firmaet Fabrica Kulturminnetjenester, som foretok en befaring på eiendommen i september 2021, og dernest gjennom Byggmester Nerli AS, som foretok en befaring på eiendommen i oktober 2021. De mener at det er fullt mulig – og en langt bedre løsning, både praktisk og økonomisk – å reparere det eksisterende taket. Tilbudet deres må selvsagt vurderes på nytt når de sender et komplett tilbud, men det foreløpige tilbudet antyder at dette vil bli en del rimeligere enn de to tilbudene som borettslaget har mottatt tidligere, som altså var basert på total utskifting.



Det ble besluttet å gå videre med prosjektet, og innhente tilbud på utskifting / reparasjon av deler av taket. Styrets forslag på årsmøtet 2022 var at utgiftene til dette fordeles på hver andel i form av et felles lån som tas opp. Dette vil medføre en økning i felleskostnader for hver enkelt andel. Styret vil hyre inn OBOS som konsulent for å bistå styret, både med tanke på økonomisk rådgivning og gjennomgang av tilbudet fra byggefirmaet. Det er satt av kr 75.000 i budsjettet til prosjektet, slik at vi kan betale deler av beløpet direkte, slik at lånet blir mindre. Vi har også satt av kr 15.000 til å leie inn OBOS som konsulenter. Dette er et stort prosjekt for borettslaget og det er gunstig med profesjonell bistand. Nåværende styreleder Even Smith Wergeland, som har spesialkompetanse på historisk arkitektur, har sagt seg villig til å være prosjektleder for borettslaget.

Oppdatering:

Byggmester Nerli kom med et tilbud på kr 690.000 pluss mva høsten 2022. Dette tilbudet hadde forholdsvis kort tidsramme, og styret var ikke klare til å agere så kjapt. Det var også noe uklart hvordan prosessen videre skulle foregå, med tanke på lån osv.

Styreleder Ingunn Hellum har hatt dialog med OBOS for å få bistand til hvordan vi skal gå frem. Hun og tidligere styreleder Even Smith Wergeland, som har sagt seg villig til å være prosjektleder, har hatt et møte med OBOS prosjekt, som er den delen av OBOS som bistår med denne typen oppdrag. De anbefaler oss å innhente flere tilbud, og vil kunne gjøre denne jobben for oss samt følge opp prosjektet. Utfordringen er at det er ganske dyrt, da prisen er lik for oss og et stort borettslag med store prosjekter. Vi ser på en løsning der OBOS prosjekt kan bistå på timesbasis, og f.eks. ha ansvar for kontraktsinngåelse.

Ingunn og Even følger opp dette og utarbeider et forslag for styret. Styret vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det er innhentet tilbud, og vi vet hva lånekostnadene vil bli. Målet er at arbeidet utføres våren eller høsten 2024.

Økonomi:

Fellesutgiftene ble økt fra 01.02.2023 med tanke på å sette av litt penger til takprosjektet. Samtidig har dessverre ulike utgifter også gått opp, som strøm og særlig kommunale avgifter. Økningen av fellesutgiftene ble satt til 35%. OBOS foreslo i utgangspunktet en noe høyere økning, men styret argumenterte for at det ikke bør gjøres før vi har reelle tilbud på takprosjektet og vet når dette kan igangsettes. OBOS var enige i dette, og i samråd med dem ble altså økningen satt til 35%. Styreleder sendte ut varsel til alle beboere om dette i desember.

Det må kunne forventes en ytterligere økning når takprosjektet skal igangsettes, men som nevnt over vil dette tas opp til behandling når vi vet mer om kostnadene.

Vi har de siste årene hatt en ikke ubetydelig utgift til anticimex for å forebygge skadedyr i bygningen, nærmere bestemt rotter. Ingunn har vært i dialog med dem, og det var ikke meldt om noen funn av rotter i boksen som står innendørs i kjelleren. Det har derimot vært fanget rotter i boksene utendørs. Avtalen med anticimex har bindingstid som går ut i september 2023. Styret har valgt å si opp avtalen fra da for å spare penger. Vi ber alle beboere være årvåkne og melde ifra om noen skulle finne rotter eller spor av rotter innendørs. Vi ber samtidig alle være påpasselige med å ikke legge fra seg matavfall utendørs.



Henvendelse fra eier av boder og p-plasser:

Styret fikk i vinter henvendelse fra Husebye som eier bod-areal i kjelleren og seks p-plasser i bakgården. Han leier ut begge deler til andre, for styret ukjente personer. Husebye tok kontakt da han vurderer å selge bodene og p-plassene, og ville høre om borettslaget var interessert. Styret er av den oppfatning at borettslaget ikke har økonomi til å kjøpe dette til stipulert pris oppgitt av Husebye. Om borettslaget skulle kjøpe det for å leie det ut vil det forutsette en god del jobb. Både p-plassene og bodene er tinglyst, og er ikke en del av borettslaget. Styret har jobbet med å finne ut hvilke muligheter og begrensninger som ligger i dette, og om Husebye f.eks. har rett til å selge arealet til hvem han vil uten at borettslaget har noe vi skulle ha sagt. Vi stiller oss også undrende til at areal som er en del av bygget som borettslaget eier sammen kan holdes utenfor, og at eier ikke bidrar ved å betale fellesutgifter til f.eks. vedlikehold. Ut fra hva styret har klart å finne ut er det full anledning til det så lenge det er tinglyst. Vi har forhørt oss med OBOS som vil kunne bistå med juridisk veiledning, men gitt kostnadene ved dette har vi ikke gått videre med saken.

Styret har bidratt med å viderefremde kontaktinfo til Husebye i forbindelse med salg av Breisjåveien 20b. Husebye har informert om at bod under den aktuelle leiligheten er solgt til ny eier.

Annet vedlikehold, planer fremover:

Styret tenker det er en god ide å ha en tentativ vedlikeholdsplan, slik at borettslaget vet hva som venter oss fremover. I første omgang er taket hovedprosjektet. Annet som bør på planen er (ikke i prioritert rekkefølge):

Vask / maling av fasaden.

Skifte eventuell råtten kledning.

Utbedring av gjerdet mot Lørenveien.

Bygge platting ved uteboden.

Oppgradering av hagemøbler i fellestagen.

Vedlikeholdsplan er noe styret vil jobbe med fremover, og innspill mottas med takk.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

**Selskapsnummer:** 7504 **Selskapsnavn:** Lørenveien 6 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



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.