



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 839 857
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØREN GARASJELAG AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 000	960 814
Sum inntekter		954 000	960 814
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		773 537	836 894
Sum kostnader		859 112	922 469
Driftsresultat		94 888	38 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 525	12 859
Sum finansinntekter		12 525	12 859
Annen finanskostnad		8 818	20 448
Sum finanskostnader		8 818	20 448
Netto finans		3 707	-7 589
Ordinært resultat før skattekostnad		98 595	30 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 595	30 756
Årsresultat		98 595	30 756
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 595	30 755
Sum overføringer og disponeringer		98 595	30 755



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 846	102 303
Sum fordringer		28 846	102 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 913	257 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 913	257 724
Sum omløpsmidler		311 759	360 027
SUM EIENDELER		311 759	360 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		130 272	228 867
Sum opptjent egenkapital		-130 272	-228 867
Sum egenkapital		-100 272	-198 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 089	401 639
Sum annen langsiktig gjeld		179 089	401 639
Sum langsiktig gjeld		179 089	401 639
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31	96
Leverandørgjeld		192 742	121 462
Annen kortsiktig gjeld		40 169	35 696
Sum kortsiktig gjeld		232 942	157 254
Sum gjeld		412 031	558 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 759	360 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693302

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 839 857
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØREN GARASJELAG AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 911 839 857
LØREN GARASJELAG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 000	960 814
Sum inntekter		954 000	960 814
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		773 537	836 894
Sum kostnader		859 112	922 469
Driftsresultat		94 888	38 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 525	12 859
Sum finansinntekter		12 525	12 859
Annen finanskostnad		8 818	20 448
Sum finanskostnader		8 818	20 448
Netto finans		3 707	-7 589
Ordinært resultat før skattekostnad		98 595	30 756
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 595	30 756
Årsresultat		98 595	30 756
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 595	30 755
Sum overføringer og disponeringer		98 595	30 755



Organisasjonsnr: 911 839 857
LØREN GARASJELAG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 846	102 303
Sum fordringer		28 846	102 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		282 913	257 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		282 913	257 724
Sum omløpsmidler		311 759	360 027
SUM EIENDELER		311 759	360 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		130 272	228 867
Sum opptjent egenkapital		-130 272	-228 867



Sum egenkapital	-100 272	-198 867
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 089	401 639
Sum annen langsiktig gjeld	179 089	401 639
Sum langsiktig gjeld	179 089	401 639
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31	96
Leverandørgjeld	192 742	121 462
Annen kortsiktig gjeld	40 169	35 696
Sum kortsiktig gjeld	232 942	157 254
Sum gjeld	412 031	558 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	311 759	360 026



Organisasjonsnr: 911 839 857
LØREN GARASJELAG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i Løren Garasjelag AS

Velkommen til generalforsamling, 25.05.2021 kl. 20:00

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løren Garasjelag AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Selskapets gjeldende vedtekter § 12, sier følgende;
"Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av: Styreleder i Sameiet Lørenplatået, styreleder i Sameiet Lørenkvartalet, samt styreleder i Løren Velforening. På generalforsamlingen har hver representant en stemme."



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Løren Garasjelag AS
avholdes 25.05.2021 kl. kl. 20.00.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – forslagsstiller: styret Løren garasjelag
Forslag til vedtak: Nye vedtekter vedtas.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 12.03.2021
Styret i Løren Garasjelag AS

Eystein Boye Jenssen/s/

Sanna Furre/s/

Anne Christine Sellæg/s/

Lasse Wetting/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eystein Boye Jenssen	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Sanna Furre	Peter Møllers Vei 4 D
Styremedlem	Anne Christine Sellæg	Nordseter Terrasse 13 A
Styremedlem	Lasse Wetting	Kruttveien 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Løren Garasjelag AS

Løren Garasjelag AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911839857, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Selskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplatået, Sameiet Lørenkvartalet/ Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Selvaag Parkering AS, så lenge de eier bruksretter. Erverv er ikke en del av formålet, og det legges ikke opp til at selskapet skal gå med overskudd. Det tilstrebes at bruksrettshavernes felleskostnader (selskapets driftsinntekter) ikke skal være høyere enn selskapets faktiske driftskostnader. Dersom selskapet likevel går med overskudd skal det ikke utbetales utbytte, men midlene overføres til neste års drift.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Det er ikke rapportert om personskader eller ulykker i 2019.

Løren Garasjelag AS har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Løren Garasjelag har gjennomført fem styremøter og avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Løren garasjelag har i 2020 hatt drift som siste året omfatter bl.a:

- Løpende administrasjon av tilgang til garasjen via mobilløsning
- Løpende administrasjon av leieforhold motorsykler
- Løpende administrasjon av vaktmestertjenester som levers av Bygårdsservice AS
- Gjennomført vask av garasje
- Administrasjon/oppfølging av leverandører og forsikringsselskap ifm skade av hovedport
- Innhentet tilbud på ny hovedport
- Montert ny hovedport
- Utført forberedende arbeid ifm skifte fra nøkkelåpner til RFID åpner og kommende tilleggsfunksjon appstyrt åpning.
- Uthenting av bilder/video i forbindelse med tyveri/hendelser, og fysisk overlevering av materiale til politiet
- Oppfølging av service på porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter
- Oppfølging av service brannvarslingsanlegg – også på vegne av sameiet Lørenplatået og sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet borettslag
 - Det er bestilt skifte av nødstrømbatteri brannalarmanlegg til neste service
- Prosess med Skatteetaten ifm med skattepliktig selskap
- Kontakt med DBS ifm med utarbeidelse av forskriftsendring for gassdrevne kjøretøy
- Intern avlesning, kontroll og fakturering mellom sameiene på strømforbruk
- Omfattende omprogrammering av kommunikasjon på alle ladere, IP punkter og Wifi punkter
- Oppfølging infrastruktur for el-bil og løpende administrasjon av bestillinger ladestasjoner

Felleskostnadene for bruksretter ble justert til kr 263,-/mnd fra 1.1.21 (noe som fortsatt er godt under mange av garasjeanleggene rundt oss og generelt for garasjeanlegg).

Styret mottar jevnlig spørsmål fra Eiendomsmeglere og potensielle kjøpere av bolig om at det kan garanteres at de kan installere ladestasjon for el-bil, noe som kan bekreftes – alle som vil ha, kan få installert ladestasjon. Eiendomsmeglere som har oppdrag i vårt område, er klar på at tilgangen til vår infrastruktur for el-bil, er et meget viktig element for potensielle nye kjøpere av bolig.

Pr 31.12.2020 var det montert 107 ladepunkter. Effekten er på opptil 22 kWh pr uttak. Garasjelaget tilbyr el-bil ladning til kostpris.

Beslutningen om å etablere ny infrastruktur for el-bil var god, og at tiltaket trolig påvirker markedspris for boligene våre positivt.

Les mer om Løren Garasjelag på www.lorengarasjelag.no.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 954 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 859 112,-.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 98 595,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 78 817,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinært drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løren Garasjelag AS.

Lån

Løren Garasjelag AS har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Falsensgt 25 og 33/Romsdalsgt 10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Falsensgt 25 og 33/Romsdalsgt 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 55F8V-G47HS-GJSSN-APWQ-6EQ7O-0Q7BC



LØREN GARASJELAG AS
ORG.NR. 911 839 857, KUNDENR. 7452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 000	954 420	979 000	1 025 000
Andre inntekter		0	6 394	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		954 000	960 814	979 000	1 025 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 000	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-11 589	-8 734	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-74 073	-71 985	-75 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-7 310	-22 895	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-243 760	-462 651	-350 000	-375 000
Forsikringer		-87 187	-95 307	-100 000	-90 000
Kommunale avgifter		0	-6 394	0	0
Energi/fyring		-129 074	-23 660	-100 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 600	-3 600	-4 000	-4 000
Andre driftskostnader	8	-216 944	-141 669	-133 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-859 112	-922 469	-877 000	-953 575
DRIFTSRESULTAT		94 888	38 345	102 000	71 425
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	12 525	12 859	10 000	1 000
Finanskostnader	10	-8 818	-20 448	-17 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 707	-7 589	-7 000	-5 000
Ordinært resultat før skatt		98 595	30 755	95 000	66 425
Skattekostnad	16	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		98 595	30 755	95 000	66 425
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		98 595	30 755		



10

Løren Garasjelag AS

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		130	280
Forskuddsbetalte kostnader		15 959	22 391
Andre kortsiktige fordringer	11	12 757	79 632
Driftskonto OBOS-banken		180 134	55 276
Sparekonto OBOS-banken		102 779	202 448
SUM OMLØPSMIDLER		311 759	360 027
SUM EIENDELER		311 759	360 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	30 000	30 000
Udekket tap	13	-130 272	-228 867
SUM EGENKAPITAL		-100 272	-198 867
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	179 089	401 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		179 089	401 639
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 169	35 696
Leverandørgjeld		192 742	121 463
Påløpte renter		31	96
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 942	157 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 759	360 027
Pantstillelse	15	700 000	700 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.03.2021
Styret i Løren Garasjelag AS

Eystein Boye Jenssen/s/ Sanna Furre/s/ Anne Christine Sellæg/s/ Lasse Wetting/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	916 440
MC-plass	62 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	978 840

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 640
MC-plass	-17 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	954 000

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 589.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 310
SUM KONSULENTHONORAR	-7 310

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-6 423
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 054
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 271
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-145 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-243 760

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 776
Vaktmestertjenester	-128 613
Andre fremmede tjenester	-72 714
Kontor- og datarekvista	-4 468
Andre kontorkostnader	-520
Telefon/bredbånd	-1 744
Bank- og kortgebyr	-3 109
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 944

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	122
Renter av sparekonto i OBOS-banken	331
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 062
SUM FINANSINTEKTER	12 525

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 818
SUM FINANSKOSTNADER	-8 818

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon lading, Smartly	12 757
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 757

NOTE: 12**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 30 000 fordelt på 3000 aksjer à kr 10.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-700 000
Nedbetalt tidligere	298 361
Nedbetalt i år	222 550
	-179 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-179 089

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	179 089
TOTALT	179 089

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

NOTE: 16**SKATTEKOSTNAD**

	2020
Resultat før skatter	98 595
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	98 595
Årets skattegrunnlag (Betalbar skatt)	0
Betalbar skatt 2020, 22%	0
Utsatt skatt/skattefordel	0
Årets skattekostnad	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2019	2020	Endr.
Kundefordringer	0	0	0
Anleggsmidler	0	0	0
Underskudd til fremføring	-410 958	-312 363	98 595
Sum midlertidige forskjeller	-410 958	-312 363	98 595
Utsatt skatt/skattefordel	-90 411	-68 720	21 691
Skattesats	22 %	22 %	

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel kan unnlates balanseført. Selskapet har valgt ikke å balanseføre netto utsatt skattefordel. Årets endring av utsatt skatt er derfor lik null.



5. Innkomne forslag:

Forslag til vedtektsendringer for Løren Garasjelag
Forslagstiller: styret Løren Garasjelag

Endre:

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Valg av møteleder.
2. Styrets beretning om selskapets virksomhet i det avsluttende år.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
5. Valg av styre.
6. Andre saker som iht. Lov hører under generalforsamlingen, samt eventuelle innkomne forslag fra styret eller revisor.
7. Valg av revisor.

Begrunnelse:

Teksten under punkt 4 i § 7 endres ved at «samt utdeling av utbytte» fjernes begrunnet i at garasjelaget ikke har utbytte (står om utbytte i § 3).

Legge til:

§ 16

Det er ikke tillatt å parkere gassdrevne kjøretøy i garasjeanlegget.

Begrunnelse:

Paragraf legges til da garasjeanlegget ikke oppfyller DSB sine anbefalinger* om byggetekniske krav for å kunne tillate parkering av gassbiler i parkeringskjellere. Kravene innebærer sprinkler-/vanntåkeanlegg, gassdetektorer og ex-sikre elektriske installasjoner.

* Brannsikert og alternative energibærere: EI- og gasskjøretøy i innelukkede rom, utarbeidet for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og Direktoratet for byggkvalitet (DIBK)

§ 17

Garasjeanlegget skal ikke brukes til andre formål enn å parkere kjøretøy.

Begrunnelse:

Paragrafen legges til slik at styret har mulighet til å sanksjonere uønsket adferd og bruk i garasjeanlegget.

Nye vedtekter etter generalforsamling 2021:

**VEDTEKTER FOR
Løren Garasjelag AS, Oslo
Org.nr. 911 839 857**



(stiftet 18. mars 2013, endret 22. mai 2013, 12. mars 2014, 19. mars 2015, 2. mai 2016, 11. april 2018, 8. april 2019, generalforsamling 2021)

§ 1

Selskapets navn er Løren Garasjelag AS.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplatået, Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Selvaag Parkering AS, så lenge de eier bruksretter. Erverv er ikke en del av formålet, og det legges ikke opp til at selskapet skal gå med overskudd. Det tilstrebes at bruksrettshavernes felleskostnader (selskapets driftsinntekter) ikke skal være høyere enn selskapets faktiske driftskostnader. Dersom selskapet likevel går med overskudd skal det ikke utbetales utbytte, men midlene overføres til neste års drift.

§ 4

Selskapets kapital:

Selskapets aksjekapital er kr. 30 000,- fordelt på 3 000 aksjer à kr. 10,-.

§ 5

Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjenning.

§ 6

Selskapets styre skal bestå av én til fem styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger styreleder. Selskapets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelsen skjer med to ukers varsel.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

2. Valg av møteleder.
3. Styrets beretning om selskapets virksomhet i det avsluttende år.
4. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
5. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.h.t. den fastsatte balanse.
6. Valg av styre.
7. Andre saker som iht. Lov hører under generalforsamlingen, samt eventuelle innkomne forslag fra styret eller revisor.
8. Valg av revisor.

§ 8

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter varsel som for ordinær generalforsamling bestemt, når det forlanges av styret eller av aksjonær som minst representerer 1/10 av aksjekapitalen. Forslag fra aksjonærenes side må, for å komme til behandling på



den ordinære generalforsamling, være inngitt til styret senest 28 dager før generalforsamlingens avholdelse. Senest åtte dager før enhver generalforsamling fremlegges på selskapets kontor til ettersyn for aksjonærene, dagsorden og de forslag som skal fremsettes på generalforsamlingen, samt for den ordinære generalforsamlingens vedkommende, årsregnskapet med underskrift av daglig leder samt styret.

§ 9

For så vidt er den aktuelle aksje ervervet ved overdragelse, skal aksjen være notert på vedrommenes navn i selskapets aksjebok senest en måned før generalforsamlingen. Dette gjelder dog ikke såfremt hele aksjekapitalen er representert på generalforsamlingen, og generalforsamlingen enstemmig vedtar å fravike det nevnte krav om notering en måned før generalforsamlingen.

§ 10

Bruksretter tilhørende garasjeanlegget i gnr 424, bnr 2 i Oslo kommune kan ikke overdras på annen måte enn sammen med seksjon i et av boligselskapene som garasjeanlegget skal tjene som parkeringsanlegg for. Det er ikke tillatt å leie ut/fremleie bruksretter til garasjeplasser til andre enn medlemmer i Løren Velforening.

§ 11

En bruksrettshaver kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksrettshaver disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det skal kun benyttes løsninger og leverandører anvist av styret.»

§ 12

Løren Velforening er formell eier av alle aksjene i Løren Garasjelag AS, men har ingen reell innflytelse over driften av selskapet.

Styret skal fortrinnsvis representeres ved representanter fra Sameiet Lørenkvartalet/ Sameiet Lørenplatået, samt en representant fra Selvaag Parkering AS så lenge Selvaag Parkering eier bruksretter til p-plasser i anlegget.

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplatået
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.

§ 13

Bruksrettshaver plikter å overholde selskapets vedtekter, samt ordensregler fastsatt av styret. Bruksrettshaver plikter å betale de til enhver tid gjeldende felleskostnader, fastsatt av styret.

§ 14



Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal det ikke utbetales andel av overskudd/formue/utbytte til aksjeeierne/bruksrettshaverne. Eventuelle aktiva i selskapet overføres til Løren Velforening, og øremerkes til videre drift av garasjeanlegget.

§ 15

En bruksrettshaver med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en bruksrettshaver uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom bruksrettshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en bruksrett i garasjelaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Evt. administrasjonskostnad fra forretningsfører tilfaller den som fremsetter kravet.

§ 16

Det er ikke tillatt å parkere gassdrevne kjøretøy i garasjeanlegget.

§ 17

Garasjeanlegget skal ikke brukes til andre formål enn å parkere kjøretøy.



6. Valg av tillitsvalgte:

Styreleder	Eystein B Jenssen	Børsteveien 4 A 0585 Oslo
Styremedlem	Sanna Furre	Peter Møllers vei 4 D 0585 Oslo
Styremedlem	Johnny Skogstad	Børsteveien 4 A 0484 Oslo
Styremedlem	Bjørn Bratt Aanensen	Ruglandsveien 71 B 1358 Jar