



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 363 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 470 232	8 693 032
Sum inntekter		6 470 232	8 693 032
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	7 987
Annen driftskostnad		3 738 544	3 564 781
Sum kostnader		3 746 531	3 572 768
Driftsresultat		2 723 701	5 120 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 976	5 952
Sum finansinntekter		18 976	5 952
Annen finanskostnad		2 126 216	1 253 900
Sum finanskostnader		2 126 216	1 253 900
Netto finans		-2 107 240	-1 247 948
Resultat før skattekostnad		616 461	3 872 316
Årsresultat		616 461	3 872 316
Totalresultat		616 461	3 872 316
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		616 461	3 872 316
Sum overføringer og disponeringer		616 461	3 872 316



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		163 355 099	163 060 768
Sum varige driftsmidler		163 355 099	163 060 768
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 355 099	163 060 768
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		34 472	37 752
Sum fordringer		34 472	37 822
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		831 050	752 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		831 050	752 273
Sum omløpsmidler		865 522	790 095
SUM EIENDELER		164 220 621	163 850 862

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 391 539	69 775 078
Sum opptjent egenkapital		70 391 539	69 775 078
Sum egenkapital		70 701 539	70 085 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 527 281	45 016 045
Øvrig langsiktig gjeld		48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld		93 139 281	93 628 045
Sum langsiktig gjeld		93 139 281	93 628 045
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		250 233	9 571
Leverandørgjeld		35	9 178
Annen kortsiktig gjeld		129 533	118 990
Sum kortsiktig gjeld		379 801	137 739
Sum gjeld		93 519 082	93 765 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 220 621	163 850 862



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398418

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 363 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

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: 993 363 472
LØRENKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 470 232	8 693 032
Sum inntekter		6 470 232	8 693 032
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	7 987
Annen driftskostnad		3 738 544	3 564 781
Sum kostnader		3 746 531	3 572 768
Driftsresultat		2 723 701	5 120 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 976	5 952
Sum finansinntekter		18 976	5 952
Annen finanskostnad		2 126 216	1 253 900
Sum finanskostnader		2 126 216	1 253 900
Netto finans		-2 107 240	-1 247 948
Resultat før skattekostnad		616 461	3 872 316
Årsresultat		616 461	3 872 316
Totalresultat		616 461	3 872 316
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		616 461	3 872 316
Sum overføringer og disponeringer		616 461	3 872 316



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET 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			
Sum varige driftsmidler		163 355 099	163 060 768
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 355 099	163 060 768
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		34 472	37 752
Sum fordringer		34 472	37 822
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		831 050	752 273
Sum omløpsmidler		865 522	790 095
SUM EIENDELER		164 220 621	163 850 862
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	70 391 539	69 775 078
Sum opptjent egenkapital	70 391 539	69 775 078
Sum egenkapital	70 701 539	70 085 078
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 527 281	45 016 045
Øvrig langsiktig gjeld	48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld	93 139 281	93 628 045
Sum langsiktig gjeld	93 139 281	93 628 045
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	250 233	9 571
Leverandørgjeld	35	9 178
Annen kortsiktig gjeld	129 533	118 990
Sum kortsiktig gjeld	379 801	137 739
Sum gjeld	93 519 082	93 765 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	164 220 621	163 850 862



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØRENVARTALET 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. 5815

Lørenkvartalet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lørenkvartalet 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5815>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Lørenkvartalet 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

Sak 3

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 4

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. 5815 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 10 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

Sak 6

Valg

Borettslaget/ Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og ha 6 medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aina Suphellen

Jeg har teknisk bakgrunn og lang erfaring som prosjektleder og med å drifte produksjons områder/prosesser/leveranser. Jeg kunne eventuelt støttet på å gå igjennom kontrakter, hente inn tilbud på arbeid som skulle vært utført, sette opp kravspecc'er og følge opp implementering/utførelse av arbeid. Jeg har stort sett jobbet i mindre firmaer og har vært vant til å trå til der det trengs.

- Ermin Bektesevic

Ermin Bektesevic

Jeg sitter i styret i dag og har ansvaret for fjernvarme- og sanitæranlegget. Dette er en svært viktig oppgave for sameiene Lørenkvartalet og Lørenplatået.

Jeg har formalkompetanse innen fjernvarme- og sanitæranlegg og har også dette som profesjon i mitt arbeid i AF gruppen.

- Stine Leknes

Jeg ønsker å stille til gjenvalg i styret i Lørenkvartalet. Jeg tror det er fordel med kontinuitet og kan bidra med store og små oppgaver, økonomi og faktura godkjenning bla.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mariana Mikkelsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Wetting	Kruttveien 5 B
Styremedlem	Ermin Bektesevic	Kruttveien 3 B
Styremedlem	Stine Leknes	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Mariana Mikkelsen	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Sveinn Sandvik Svendsen	Peter Møllers Vei 4 D
Varamedlem	Håvard Larsen Schei	Peter Møllers Vei 4 D

Valgkomiteen

Ermin Bektesevic Kruttveien 3 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameietlorenkvartalet@gmail.com Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lørenkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Lørenkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993363472, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 211

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.

Lørenkvartalet Borettslag 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 Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023 /2024

Sameiet Lørenkvartalet (62 seksjoner) og Borettslaget Lørenkvartalet (62 andeler/14 hybler) består av ett felles styre og har en samlet årsberetning for selskapene. Sameiet i Lørenkvartalet er ansvarlig for drift av Lørenkvartalet, borettslaget betaler sin del av driften til sameiet.

- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal.
- Nye strømmålere er installert av EDA i våre 124 seksjoner i samarbeid med Techem. Strømmålere leases av Techem i 10 år, seksjonseierne nedbetaler strømmåler med månedlig A- konto trekk. Etter 10 år er strømmåleren i seksjonens eie. Forbruket av fjernvarme, varmtvann og strømforbruk kan nå avleses i Techem appen.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet for Lørenkvartalet.
- Fjernvarme- sanitæranlegg - Deltakelse med styret i Lørenplatået for tiltak i utbedring av vår felles infrastruktur, samt oppfølging og gjennomføring av fjernvarmeutbedring i seksjonene.
- Altibox – Deltagende i valg av ny tv- bredbånds leverandør, samt tilrettelegging for installasjon av hjemmesentral og dekoder for 124 seksjoner/ 14 hybler.
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold i vårt nærområde, samt arbeide for gode fellesavtaler for Velforeningens 668 seksjonseiere.
- Skillevegger – Reparasjoner av skillevegg i inngangen til Kruttveien 1 A, seksjon 59 PMV 4D og feste av gass-skap seksjon 108 PMV 4C. Trykkimpregnerert materiale blir malt våren 2024.
- Svalgangshuset – Innhentet anbud fra 3 leverandører på malerarbeid på 2 trappehus og 2 karnapp, arbeidet gjennomføres våren 2024.
- Vedlikehold- og bærekraftsmodulen - Styret har profesjonalisert sitt arbeid ihht. planleggingen av fremtidig vedlikehold. Vi har etablerte avtale om bruk av OBOS sin vedlikehold- og bærekraftsmodulen. Styret er nå i gang med å planlegge fremtidig vedlikehold år 2025 til 2040.
- Vedlikeholdsfond – Styret har opprettet ny konto i OBOS banken, Nibor90 høyrentekonto. Avkastningen på kapitalen er ca. 1,5 til 2 % høyere enn vår drifts/sparekonto i OBOS banken.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- Styret har avholdt 8 styremøter, styrets representant har også deltatt på 11 styremøter i Løren velforening.
- Lørenkvartalet driftes av 22 leverandører, oppdatert og endret leverandørlisten.
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt.
- Godkjenning nye seksjonseiere, behandlet forespørsel om utleie og oppdatering av eierlisten.
- Organisert årlig gass service i aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse.
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling i Lørenkvartalet, samt arbeidet for at seksjonseiere følger felles retningslinjer ihht. husordensregler/ vedtekter.
- Organisert årlig vask av vinduer og heiser i blokkene, høst- vårdugnad, boning av fellesområder.



- Planlagt og organisert kasting i komprimatorbilen høst og vår.
- Administrert og gjennomført rydding av sykler i Lørenkvartalet oktober 2023.
- Beplanting av busker i Lørenkvartalet.
- Daglig/ ukentlig kontakt med Bygårdsservice AS v/ vaktmester.
- Utført årlig brannkontroll i alle fellesområder i Lørenkvartalet.
- Forhandlet frem OBOS rabatt, Otis heis.
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Styremail - 2870 epost er behandlet.
- Vibbo – Oppdateringer/ besvarelser til seksjonseiere.
- Utarbeidet budsjett for 2024.
- Årsmøte – Administrering og gjennomføring av årsmøte våren 2024.



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 høyere enn budsjettert som skyldes ikke budsjettert eiendomsskatt

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes kr 380 306 i lavere kostnader til sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteoppgang i 2023.

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 ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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.

Forsikring

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

Lån

Lørenkvartalet Borettslag har lån i Obos Bank.

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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENKVARTALET 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: PNNU1-5DNZD-YKCA-4ZVP5-VN4W4-LMFV0



LØRENKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

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.	652 355	590 565	652 355	485 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	616 461	3 872 316	426 201	175 636
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-488 764	-818 506	-574 000	-415 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	0	-2 984 176	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-294 331	-7 844	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-166 634	61 790	-147 799	-239 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	485 721	652 356	504 556	246 357

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	865 522	790 095
Kortsiktig gjeld	-379 801	-137 739
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	485 721	652 356



LØRENKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 614 833	2 072 406	2 308 368	2 876 688
Innkrevde felleskostnader	2	3 855 364	3 636 450	3 936 632	3 643 312
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 470 232	5 708 856	6 245 000	6 520 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-987	-987	-987	-1 400
Styrehonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-9 416	-11 156	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 465	-80 245	-84 260	-86 000
Konsulenthonorar	7	-11 000	-7 268	-10 000	-10 000
Forsikringer		-37 106	-30 113	-31 620	-39 000
Kommunale avgifter	8	-98 389	-50 352	-61 148	0
Kostnader sameie	18	-3 486 478	-3 373 346	-3 866 784	-3 712 764
Andre driftskostnader	9	-12 690	-12 301	-14 000	-13 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 746 531	-3 572 768	-4 085 799	-3 882 364
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 723 701	2 136 088	2 159 201	2 637 636
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 984 176	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 723 701	5 120 264	2 159 201	2 637 636
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 976	5 952	0	0
Finanskostnader	11	-2 126 216	-1 253 900	-1 733 000	-2 462 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 107 240	-1 247 948	-1 733 000	-2 462 000
ÅRSRESULTAT		616 461	3 872 316	426 201	175 636
Overføringer:					
Til annen egenkapital		616 461	3 872 316		



LØRENKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	137 540 000	137 540 000
Tomt		24 500 000	24 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	1 315 099	1 020 768
SUM ANLEGGSMIDLER		163 355 099	163 060 768
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 084	22 424
Kundefordringer		0	70
Andre kortsiktige fordringer	13	27 388	15 328
Driftskonto OBOS-banken		577 147	505 054
Sparekonto OBOS-banken		253 903	247 219
SUM OMLØPSMIDLER		865 522	790 095
SUM EIENDELER		164 220 621	163 850 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5 000		310 000	310 000
Annen egenkapital	14	70 391 539	69 775 078
SUM EGENKAPITAL		70 701 539	70 085 078
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 527 281	45 016 045
Borettsinnskudd	16	48 612 000	48 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 139 281	93 628 045
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 533	108 990
Leverandørgjeld		35	9 178
Påløpte renter		216 810	9 571
Påløpte avdrag		33 423	0
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		379 801	137 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 220 621	163 850 862
Pantstillelse	17	162 040 000	162 040 000
Garantiansvar	18	205 369	268 898

Oslo, 19.03.2024, Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting/s/
Mariana Mikkelsen/s/

Ermin Bektesevic/s/
Sveinn Sandvik Svendsen/s/

Stine Leknes/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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	1 873 848
Akonto strøm	1 533 644



Kabel-tv & internett	296 856
Eiendomsskatt	98 348
Hybel TV/bredbånd	52 668
Kapitalkostnader på IN-lån	2 509 550
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	105 283
Overført til kapitalkostnader	-2 614 833
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 855 364

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	-987

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 7 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 416.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 389
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 389

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-9 683
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-2 955
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 690

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 568
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 182
Andre renteinntekter	6 542
SUM FINANSINNTEKTER	18 976

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 126 069
Andre rentekostnader	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-2 126 216

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	137 540 000
SUM BYGNINGER	137 540 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.124/bnr.211

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 734
Til gode fra Sameiet Lørenkvartalet	16 654
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 388

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 188 343
Egenkapital fra IN tidligere år	65 202 874
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-4 999 678
SUM ANNEN EGENKAPITAL	70 391 539

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2009	-113 428 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 209 081
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	488 764
Nedbetalt tidligere, IN	65 202 874
Nedbetalt i år, IN	0
	-44 527 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-44 527 281

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-48 612 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 612 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 612 000
Pantelån	44 527 281
Påløpte avdrag	33 423
Beregnete IN-forpliktelser	60 203 196
TOTALT	153 375 900

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

Bygninger	137 540 000
Tomt	24 500 000
TOTALT	162 040 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 4329 / 8352 av Sameiet Lørenkvartalet.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet

Lørenkvartalet som utgjør kr 268 898.

Lørenkvartalet som utgjør kr 205 369

Selskapets andel i Sameiet Lørenkvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Lørenkvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten sameiekostnader. Til orientering vedlegges resultat og



balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.24

Selskapsnummer: 5815 Selskapsnavn: Lørenkvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lasse Wetting er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 10 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Aina Suphellen

Ermin Bektesevic

Stine Leknes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mariana Mikkelsen



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](mailto: oef@obos.no)

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