



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 676	1 036 476
Sum inntekter		1 062 676	1 036 476
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		894 074	609 668
Sum kostnader		951 124	664 718
Driftsresultat		111 552	371 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 830	11 335
Sum finansinntekter		11 830	11 335
Annen finanskostnad		101 968	123 883
Sum finanskostnader		101 968	123 883
Netto finans		-90 138	-112 548
Ordinært resultat før skattekostnad		21 414	259 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 414	259 210
Årsresultat		21 414	259 210
Totalresultat		21 414	259 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 414	259 210
Sum overføringer og disponeringer		21 414	259 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 061 420	75 061 420
Sum varige driftsmidler		75 061 420	75 061 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 061 420	75 061 420
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 922	29 593
Sum fordringer		26 922	29 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		210 343	327 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 343	327 830
Sum omløpsmidler		237 265	357 423
SUM EIENDELER		75 298 685	75 418 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 934 178	1 912 764
Sum opptjent egenkapital		1 934 178	1 912 764
Sum egenkapital		2 069 178	2 047 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 194 519	5 343 487
Øvrig langsiktig gjeld		67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld		73 180 103	73 329 071
Sum langsiktig gjeld		73 180 103	73 329 071
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612	21 357
Leverandørgjeld		39 475	-35
Annen kortsiktig gjeld		9 317	20 686
Sum kortsiktig gjeld		49 404	42 008
Sum gjeld		73 229 507	73 371 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 298 685	75 418 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345666

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 676	1 036 476
Sum inntekter		1 062 676	1 036 476
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		894 074	609 668
Sum kostnader		951 124	664 718
Driftsresultat		111 552	371 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 830	11 335
Sum finansinntekter		11 830	11 335
Annen finanskostnad		101 968	123 883
Sum finanskostnader		101 968	123 883
Netto finans		-90 138	-112 548
Ordinært resultat før skattekostnad			
		21 414	259 210
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		21 414	259 210
Årsresultat		21 414	259 210
Totalresultat		21 414	259 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 414	259 210
Sum overføringer og disponeringer		21 414	259 210



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		75 061 420	75 061 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 061 420	75 061 420
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 922	29 593
Sum fordringer		26 922	29 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 343	327 830
Sum omløpsmidler		210 343	327 830
Sum omløpsmidler		237 265	357 423
SUM EIENDELER		75 298 685	75 418 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 934 178	1 912 764



Sum opptjent egenkapital	1 934 178	1 912 764
Sum egenkapital	2 069 178	2 047 764
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 194 519	5 343 487
Øvrig langsiktig gjeld	67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld	73 180 103	73 329 071
Sum langsiktig gjeld	73 180 103	73 329 071
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	612	21 357
Leverandørgjeld	39 475	-35
Annen kortsiktig gjeld	9 317	20 686
Sum kortsiktig gjeld	49 404	42 008
Sum gjeld	73 229 507	73 371 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 298 685	75 418 843



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

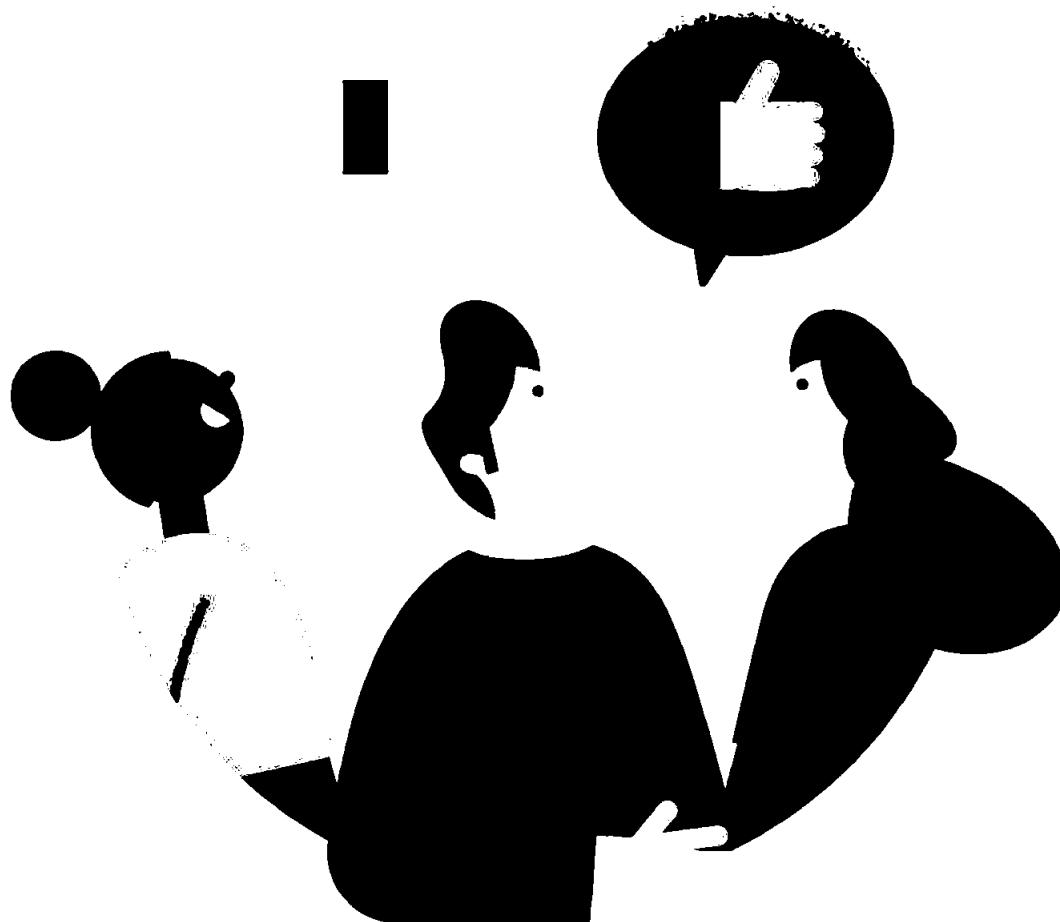
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

7836 Lofotgata 4 Borettslag





Til andelseierne i Lofotgata 4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Bjørnehuset (Geitmyrsveien, 071 Oslo.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lofotgata 4 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lofotgata 4 Borettslag
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Bjørnehuset (Geitmyrsveien, 0171 OSLO).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29. april 2022
Styret i Lofotgata 4 Borettslag



Sak 2 og 3

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oda Marie Andersen	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Eirik Sørensen Bøckman	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Selma Bruun-Olsen	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Alessandro De Bortoli	Lofotgata 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Lofotgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Lofotgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916124392, og ligger i bydel i Oslo kommune med følgende adresse:

Lofotgata 4 A,b,c

Gårds- og bruksnummer:

219 163

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.

Lofotgata 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Sykelstativ, piperens, beplanting og utredning av bakgård, brannøvelse, utbygging av defekte brannalarmer. Utarbeidet tilstandsrapport av borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter



Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 062 676 iht. budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 951 124,-.

Dette er kr 193 306 høyere enn budsjettet og skyldes at kostnader for Homenet ikke lå inne i budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 21 414,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 187 861,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 109 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 667,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lofotgata 4 Borettslag.

Lån

Lofotgata 4 Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lofotgata 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lofotgata 4 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B341E-LFOVQ-OCNV3-WCLXJ-YFJZ-Q8ZEJ



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		315 415	192 595	315 415	187 862
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 414	259 210	178 682	180 480
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-148 968	-136 390	-149 000	-152 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-127 554	122 820	29 682	28 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		187 861	315 415	345 097	216 342
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		237 265	357 423		
Kortsiktig gjeld		-49 404	-42 008		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		187 861	315 415		



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 035 676	1 036 476	1 037 000	1 034 000
Andre inntekter	3	27 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 062 676	1 036 476	1 037 000	1 034 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 836	-7 503	-2 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-75 660	-73 563	-76 137	-77 762
Konsulenthonorar	7	-35 653	-2 520	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-294 060	-78 916	-251 000	-109 000
Forsikringer		-104 448	-88 204	-104 448	-120 115
Kommunale avgifter	9	-161 047	-158 455	-160 888	-165 893
Energi/fyring		-43 790	-31 023	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 556	-116 712	0	-122 000
Andre driftskostnader	10	-55 025	-52 774	-61 295	-58 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-951 124	-664 718	-757 818	-768 020
DRIFTSRESULTAT		111 552	371 758	279 182	265 980
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 830	11 335	500	12 500
Finanskostnader	12	-101 968	-123 883	-101 000	-98 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 138	-112 548	-100 500	-85 500
ÅRSRESULTAT		21 414	259 210	178 682	180 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 414	259 210		



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 310 420	64 310 420
Tomt		10 751 000	10 751 000
SUM ANLEGGSMIDLER		75 061 420	75 061 420
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	133
Forskuddsbetalte kostnader		26 922	29 460
Driftskonto OBOS-banken		77 970	57 203
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		132 370	270 623
SUM OMLØPSMIDLER		237 265	357 423
SUM EIENDELER		75 298 685	75 418 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		1 934 178	1 912 764
SUM EGENKAPITAL		2 069 178	2 047 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 194 519	5 343 487
Borettsinnskudd	15	67 985 584	67 985 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 180 103	73 329 071
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 317	17 786
Leverandørgjeld		39 475	-35
Påløpte renter		612	8 896
Påløpte avdrag		0	12 461
Annen kortsiktig gjeld		0	2 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 404	42 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 298 685	75 418 843
Pantstillelse	16	72 350 000	72 350 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22. mars 2022
Styret i Lofotgata 4 Borettslag

Oda Marie Andersen/s/ Eirik Sørensen Bøckman/s/ Selma Bruun-Olsen/s/

Alessandro De Bortoli/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	906 096
Bredbånd	119 880
Extra Bod	9 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 035 676

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

OBOS gir tilbake	27 000
SUM ANDRE INNETEKTER	27 000

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28
--	-----

Oslo Byggkontroll AS	-35 625
----------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-35 653
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-49 570
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 583
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 876
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-48 716
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-10 315
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-294 060
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-99 902
-----------------------	---------

Feieavgift	-1 496
------------	--------

Renovasjonsavgift	-59 649
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 047
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Driftsmateriell	-890
Renhold ved firmaer	-50 400
Trykksaker	-495
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-401
Bank- og kortgebyr	-2 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 025

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 329
SUM FINANSINTEKTER	11 830

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-101 968
SUM FINANSKOSTNADER	-101 968

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	60 922 351
Avskrevet tidligere år	-292 033
Påkostninger tidligere år	3 680 102
SUM BYGNINGER	64 310 420

Tomten anskaffet.

Gnr.219/bnr.163

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 676 342
Nedbetalt tidligere	332 855
Nedbetalt i år	148 968
	-5 194 519
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 194 519

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-67 985 584
-----------	-------------



SUM BORETTSINNSKUDD	-67 985 584
----------------------------	--------------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	66 550 000
Pantelån	5 194 519
TOTALT	71 744 519

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 310 420
Tomt	10 751 000
TOTALT	75 061 420



Sak 4

VALG

På møtet må vi velge representanter til styret.

Vi må ha et styret iht. våre vedtekter:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer.

Funksjonstiden er iht. vedtektene for 2 år av gangen hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Det er nå to personer som har sagt ja til vervet som styremedlem som vi takker for.

Det er viktig at dere påtar dere rollene for at vi skal slippe å måtte innhente ekstern bistand. Det koster svært mye og siden de selv ikke bor hos oss har de ingen interesse av å holde kostnader nede. De vil heller ikke ha noe kunnskap om vår bebyggelse og hva som må gjennomføres.

Å sitte i styret er en god erfaring og forretningsfører skriver ut attest hvis ønskelig. Husk det er vår felles eiendom og våre verdier som skal ivaretas.

Antall år

A. Som styreleder foreslås:

B. Som styremedlemmer foreslås:

Maria Yasmin Gåssand
Kyrre Olav Moen Lauritzen



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84840430. 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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Utskifting lyspunkt i fellesareal	Skiftet lyspunkter i trappeoppganger, kjeller og loft
2020 - 2021	Brannsikring	Utskifting/kontroll av alle brannsløkkeapparater i leiligheter. - Reparasjon av brannslange i kjeller, innkjøp av nye brannsløkkeapparat til fellesareal. - Innhenting av brannteknisk rapport utført av sertifisert branntekniker. Utarbeidet plan for lukking av avvik.
2019 - 2020	Diverse utbedringer fellesarealer	Montert smekklås på kjellerdører for å hindre at disse blir stående ulåste. - Innhentet bodnummer fra alle andelseiere for å få oversikt over hvilke boder som er i bruk. - Åpnet og byttet lås på ubrukte boder. Arrangert dugnad slik at disse ble tømt. - Laget kart over alle boder, og sendt oversikten til andelseiere slik at dette kan stemmes over ved neste fysiske generalforsamling. - Byttet lysrør i kjeller og på loft. - Endret abonnement for avfallshenting. - Kontaktet nabobyggets styre for å diskutere tetting av gjerde. - Reparasjon av ødelagt tørketrommel.
2019	Kartlegging avløpsrør	Kartlegging av avløpsrør, samt påbegynnelse av arbeid med rørfornyning av avløpsrør (etter påbud fra Oslo kommune).



7836 Lofotgata 4 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)