



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		345 828	345 838
Sum inntekter		345 828	345 838
Kostnader			
Annen driftskostnad		251 363	221 192
Sum kostnader		251 363	221 192
Driftsresultat		94 465	124 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 848	4 781
Sum finansinntekter		4 848	4 781
Annen finanskostnad		40 133	45 809
Sum finanskostnader		40 133	45 809
Netto finans		-35 285	-41 028
Ordinært resultat før skattekostnad		59 180	83 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 180	83 619
Årsresultat		59 180	83 619
Totalresultat		59 180	83 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 180	83 619
Sum overføringer og disponeringer		59 180	83 619



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		19 000 000	19 000 000
Sum varige driftsmidler		19 000 000	19 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 000 000	19 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 219	15 825
Sum fordringer		13 219	15 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 969	182 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 969	182 066
Sum omløpsmidler		188 188	197 891
SUM EIENDELER		19 188 188	19 197 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		342 862	283 682
Sum opptjent egenkapital		342 862	283 682
Sum egenkapital		392 862	333 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 286 733	1 338 488
Øvrig langsiktig gjeld		17 500 000	17 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 786 733	18 838 488
Sum langsiktig gjeld		18 786 733	18 838 488
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 777	3 777
Leverandørgjeld		203	12 724
Annen kortsiktig gjeld		4 613	9 220
Sum kortsiktig gjeld		8 593	25 721
Sum gjeld		18 795 326	18 864 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 188 188	19 197 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458379

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 998 755 743
LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		345 828	345 838
Sum inntekter		345 828	345 838
Kostnader			
Annen driftskostnad		251 363	221 192
Sum kostnader		251 363	221 192
Driftsresultat		94 465	124 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 848	4 781
Sum finansinntekter		4 848	4 781
Annen finanskostnad		40 133	45 809
Sum finanskostnader		40 133	45 809
Netto finans		-35 285	-41 028
Ordinært resultat før skattekostnad		59 180	83 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 180	83 619
Årsresultat		59 180	83 619
Totalresultat		59 180	83 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 180	83 619
Sum overføringer og disponeringer		59 180	83 619



Organisasjonsnr: 998 755 743
LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		19 000 000	19 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 000 000	19 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 219	15 825
Sum fordringer		13 219	15 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 969	182 066
Sum omløpsmidler		188 188	197 891
SUM EIENDELER		19 188 188	19 197 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		342 862	283 682



Sum opptjent egenkapital	342 862	283 682
Sum egenkapital	392 862	333 682
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 286 733	1 338 488
Øvrig langsiktig gjeld	17 500 000	17 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 786 733	18 838 488
Sum langsiktig gjeld	18 786 733	18 838 488
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 777	3 777
Leverandørgjeld	203	12 724
Annen kortsiktig gjeld	4 613	9 220
Sum kortsiktig gjeld	8 593	25 721
Sum gjeld	18 795 326	18 864 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 188 188	19 197 891



Organisasjonsnr: 998 755 743
LØRENVEIEN 6 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:



Årsmøte 2022

7504 Lørenveien 6 Borettslag





Til andelseierne i Lørenveien 6 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 01. juni 2022 kl. 18:00 i Breisjåveien 18-24. Møtet holdes i felleshagen på forsiden av eiendommen.

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 Lørenveien 6 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 Lørenveien 6 Borettslag
Avholdes onsdag 01. juni 2022 kl. 18:00 i Breisjåveien 18-24. Møtet holdes i felleshagen på forsiden av eiendommen.

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Reparasjon og isolering av tak på hovedbygningen
- B) Bygging av felles platting
- C) Tillegg til borettslagets vedtekter: §18 Boder
- D) Eng til insekter og «Barn leker»-skilt
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 11. mai, 2022
Styret i Lørenveien 6 Borettslag

Even Smith Wergeland

Karoline Grindaker

Ingunn Hellum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Even Smith Wergeland	Breisjåveien 20 A
Styremedlem	Karoline Grindaker	Breisjåveien 20 A
Styremedlem	Ingunn Hellum	Breisjåveien 18

Valgkomiteen

Generelle opplysninger om Lørenveien 6 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Lørenveien 6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998755743, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Breisjåveien 18
Breisjåveien 20 A-C
Breisjåveien 22
Breisjåveien 24
Breisjåveien 26

Gårds- og bruksnummer:
83 235

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 Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

De viktigste innsatsområdene fra styret sin side i 2021 var å arrangere to dugnader (vår og høst), hvor av den siste ble viet til opprydding av fellesområder inne og ute m. innleid container. Styret har også diskutert de to sentrale sakene som skal diskuteres på årets generalforsamling, tak og platting. I forbindelse med førstnevnte har det blitt gjennomført to befaringer på eiendommen med eksterne fagfolk, og det har blitt innhentet et foreløpig tilbud. Dette vil ligge til grunn når styret tar saken videre. Styret har også hatt et møte med borettslagets forretningsfører, OBOS, for å diskutere borettslagets økonomi på generell basis og spesifikt med tanke på reparasjon av tak. Det har blitt kjøpt inn en del utstyr til felles hage, blant annet kompostering og plantekasser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lørenveien 6 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenveien 6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 23. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SQIH4-F4O4C-056T7-37VFF-XJB6P-WV0Y0



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnsk ap 2021	Regnsk ap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		172 170	137 430	172 170	179 595
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		59 180	83 619	-16 950	-20400
Fradrag for avdrag på langs. lån	10	-51 755	-48 879	0	-52000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 425	34 740	-16 950	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 595	172 170	155 220	107 195
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		188 188	197 891		
Kortsiktig gjeld		-8 593	-25 721		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 595	172 170		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	345 828	345 828	346 000	346000
Andre inntekter		0	10	0	0
SUM					
DRIFTSINTEKTER		345 828	345 838	346 000	346000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-5 400	-5 125	-5 000	5400
Forretningsførerhonorar		-46 933	-45 633	-46 300	47000
Konsulenthonorar		0	-630	-5 000	15000
Drift og vedlikehold	4	-14 745	-10 438	-55 000	75000
Forsikringer		-40 830	-36 112	-40 500	41000
Kommunale avgifter	5	-61 511	-49 885	-61 150	61500
Energi/fyring		-7 739	-3 725	-4 000	8000
TV-anlegg/bredbånd		-31 906	-31 373	-31 000	32000
Andre driftskostnader	6	-42 300	-38 271	-30 000	45000
SUM		-251			
DRIFTSKOSTNADER		363 -221 192		-277 950	329900
DRIFTSRESULTAT		94 465	124 646	68 050	16100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	4 848	4 781	0	4500
Finanskostnader	8	-40 133	-45 809	-85 000	41000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 285	-41 028	-85 000	-36500
ÅRSRESULTAT		59 180	83 619	-16 950	-20400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 180	83 619		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	17 100 000	17 100 000
Tomt		1 900 000	1 900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 000 000	19 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 258	4 283
Forskuddsbetalte kostnader		8 961	11 542
Driftskonto OBOS-banken		174 969	182 066
SUM OMLØPSMIDLER		188 188	197 891
SUM EIENDELER		19 188 188	19 197 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 5000		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		342 862	283 682
SUM EGENKAPITAL		392 862	333 682
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 286 733	1 338 488
Borettsinnskudd	11	17 500 000	17 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 786 733	18 838 488

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		3 756	8 817
Leverandørgjeld		203	12 724
Påløpte renter		1 584	1 663
Påløpte avdrag		2 193	2 114
Annen kortsiktig gjeld	12	857	403

SUM KORTSIKTIG

GJELD		8 593	25 721
--------------	--	--------------	---------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 188 188	19 197 891
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	13	19 100 000	19 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11. mai, 2022
Styret i Lørenveien 6 Borettslag

Even Smith Wergeland

Karoline Grindaker

Ingunn Hellum

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 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	244 908
Kapitalkostnader	100 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	345 828

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 949
Kostnader dugnader	-177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 745

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 997
Renovasjonsavgift	-26 514
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-61 511

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontr oll	-35 865
Trykksaker	-595
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 300

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
---	-----



Kundeutbytte fra Gjensidige	4 694
SUM	
FINANSINNTEKTER	4 848

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-40 101
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM	
FINANSKOSTNADER	-40 133

NOTE: 9**BYGNINGER**

Tilgang 2012	17 100
	000
	17 100
SUM BYGNINGER	000

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.83/bnr.235

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

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 15.06.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	161 512
Nedbetalt i år	51 755
	-1 286
	733
	-1 286
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	733

NOTE: 11**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-17 500
	000
SUM	-17 500
BORETTSINNSKUDD	000

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-857
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-857

**NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 500 000
Pantelån	1 286 733
Påløpte avdrag	2 193
TOTALT	18 788 926

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

Bygninger	17 100 000
Tomt	1 900 000
TOTALT	19 000 000

4. Inntømte saker

A) Reparasjon og isolering av tak på hovedbygningen

Saken er meldt inn av styret.

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

Her er en kort oppsummering av det foreløpige tilbudet fra Byggmester Nerli:

Takjobben:

Takjobben består i å omlegge (dvs. gjenbruke takstein) det ene av to tak (hovedtaket), og prisen inkl. stillas, arbeid og materialer + 3stk standard takvinduer. Vi demonterer taksteinen og snøfangere og mellomlagerer dette på stillasen mens vi bytter undertak (pappen under taksteinen) til et diffusjonsåpent undertak, bytter alt av lekter og takrenner/nedløp og gjenbraker taksteinen og snøfangere på nytt.

Vi tetter de pipegjennomføringene som lar seg tettes og kompletterer disse med takstein av tilnærmet lik type stein som er der i dag, der det trengs. Eksisterende pipehatter og beslag som skal fortsette å være på taket, gjenbraker vi.

Pris på takjobben blir kr 630 000,-eksl.mva.

Etterisolering av loft

Jobben består i etterisolering av loftet under taket som skal legges om inkl. arbeid og materialer. Vi etterisolerer med trefiberisolasjon og dampbrems. Vi lekter ned taket på undersiden, så det blir ca 25cm isolasjon i taket. Himlingen blir ferdig med dampbrems og lekter på undersiden klart for panel eller plater av ønsket type. Panel eller plater i himlingen er ikke inkludert i denne prisen, men kan utføres som et tillegg.

Pris på etterisolering av loftet blir kr 160 000,-eks.mva.

Styret mener at den første delen av tilbudet må gjennomføres, mens den andre – som vil være gunstig for varme- og energiforbruket i borettslaget – kan vente til senere. Det vil være en fordel å gjøre begge deler samtidig, rent praktisk og økonomisk, men siden borettslaget har begrenset økonomi kan det være lurt å ta én ting av gangen. Totalbeløpet

kan fort komme opp mot 1 million kroner pga. merverdiavgift og eventuelle uforutsette forhold under prosessen. Styrets forslag er at dette fordeles på hver andel i form av et felles lån som tas opp. Dette vil medføre en økning i felleskostnader for hver enkelt andel. Lånebeløpet blir fordelt ut fra størrelse på leilighetene, slik at de største får mest økning. Detaljene i dette må vi komme tilbake til når det har blitt utarbeidet et budsjett for prosjektet. Vi kommer til å hyre inn OBOS som konsulent for å bistå styret, både med tanke på økonomisk rådgivning og gjennomgang av anbudet fra byggfirmaet. Det er satt av kr 75.000 i budsjettet til prosjektet, slik at vi kan betale deler av beløpet direkte, slik at lånet blir mindre. Vi har også satt av kr 15.000 til å leie inn OBOS som konsulenter. Dette er et stort prosjekt for borettslaget og det er gunstig med profesjonell bistand. Nåværende styreleder Even Smith Wergeland, som har spesialkompetanse på historisk arkitektur, har sagt seg villig til å være prosjektleder for borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret innhenter formelt anbud fra Byggmester Nerli AS og oppretter en konsulentavtale med OBOS. Det skal utarbeides budsjett og andelshaverne skal få et estimat på hvordan dette påvirker felleskostnadene til den enkelte.

B) Bygging av felles platting

Saken er meldt inn av styret.

Etter planen skulle det blitt bygd felles platting sommeren 2021, i tråd med fjorårets vedtak på generalforsamlingen. Dette ble dessverre ikke gjennomført, av flere grunner, og nå er situasjonen litt annerledes enn den var i fjor. For det første har prisen på byggematerialer steget ganske mye det siste året. For det andre har ingen av de to som skulle gjennomføre prosjektet (styreleder og en tidligere andelshaver) kapasitet til å gjøre det i 2022. For det tredje bør borettslaget vente med større investeringer til prosessen med taket er overstått.

Forslag til vedtak: Bygging av felles platting utsettes til takprosjektet er ferdig.

C) Tillegg til borettslagets vedtekter: §18 Boder

Saken er meldt inn av styret.

I gjeldende vedtekter for borettslaget står det ingenting om boder og borettslaget har heller ingen andre retningslinjer som angir fordeling, bruksområde og restriksjoner for disse. Styret tenker at tiden er moden for å fastsette dette formelt ved å tilføye en paragraf i vedtektene. En tilleggsfaktor er at det over flere år har blitt rapportert om til dels forstyrrende, nattlig aktivitet i den ene kjellerboden. Denne disponeres av forrige eier av bygget gjennom en bruksrett til evig tid som ble fastsatt ved borettslagets stiftelse. Vedkommendes rett til å bruke denne boden til privat formål kan ikke bestrides, men det mistenkes at boden leies ut til eksterne aktører gjennom leiebetingelser som ikke meldes inn til styret. Når denne typen bruk i tillegg kommer i konflikt med borettslagets regler om at det skal være rolig etter kl. 23:00 om kvelden er det ekstra viktig å innføre noen restriktive tiltak. Styret foreslår derfor følgende tillegg til vedtektene:

§ 18 Boder

- 1) **Fordeling.** Hver andel i borettslaget skal til enhver tid disponere minst én bod hver, enten i felles kjeller, på felles loft eller i felles hageskjul. Ledige boder utover dette skal fordeles slik at det totale lagringsarealet pr. andel blir mest mulig likt. Ansvaret for denne fordelingen ligger hos borettslagets styre.

- 2) **Bruk.** Bodene skal brukes til lagring av egne, private eiendeler. De kan ikke brukes til lagring av varer, produkter eller annet som omsettes kommersielt av et firma. Bruken av bodene må respektere borettslagets regler om at det skal være rolig etter kl. 23:00 om kvelden. Ved spesielle omstendigheter, som inn- og utflytting, oppussing eller lignende, kan det søkes unntak fra sistnevnte regel. Slike søknader sendes til styret.
- 3) **Utleie.** Det er ikke lov med utleie eller fremleie av boder til eksterne aktører. Bodene kan kun benyttes av andelshavere i borettslaget. Det eneste unntaket er godkjente leietakere som bor midlertidig i en av andelene, ref. §5 Overlatelse av bruken, punkt 1)b.

Forslag til vedtak: § 18 Boder legges til borettslagets vedtekter med ordlyd om foreslått av styret.

D) Eng til insekter og «Barn leker»-skilt

Saken er meldt inn av andelshaver Ane Solberg Nydal

Hager er viktige for alle levende vesener, ikke bare mennesker. I Oslo meldes det om at naturareal som er viktig for insekter, og dermed også pollinering av planter, er under stadig økende press. Et lite initiativ fra vår side kan være å opprette en engstripe, et lite vilniss, på et begrenset areal i den ene felleshagen. Dette kan være på baksiden av hageboden, der det uansett ikke er så lett å få til en flott plan og hvor det i fremtiden skal bygges platting.

Det er heldigvis ikke så mye biltrafikk i nabolaget vårt. Men bilister som passerer eiendommen vår kan godt få en ekstra påminnelse om at det er mange barn som ferdes i veiarealet når de skal krysse over til naboene, på vei til skolen også så videre. Det står allerede et skilt ut mot Lørenveien, men ikke et tilsvarende i Breisjøveien, der sikten er nedsatt på grunn av kurvete veibane. Et enkelt skilt vil kunne ha en positiv effekt på oppmerksomheten til bilistene.

Forslag til vedtak: Det avsettes et lite areal på baksiden av felles hagebod til oppretting av eng. Dette arealet skal utelates fra sesongens plenklipping. Andelshaver Ane Solberg Nydal lager et «Barn leker»-skilt som monteres på et strategisk sted utenfor adkomsten til eiendommen, slik at det er godt synlig for bilistene i Breisjøveien.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ingunn Hellum Breisjøveien 18

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Sigurd Lein Hernes Breisjøveien 24

Karoline Grindaker Breisjøveien 20a

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sittende styreleder Even Smith Wergeland går av etter 3 år i vervet. Ordinært styremedlem Ingunn Hellum foreslås som ny styreleder.