



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 303 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Laila Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 083 610	22 429 445
Sum inntekter		24 083 610	22 429 445
Kostnader			
Lønnskostnad		581 910	565 651
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 037	43 318
Annen driftskostnad		14 929 029	15 710 041
Sum kostnader		15 550 976	16 319 009
Driftsresultat		8 532 634	6 110 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 425	12 913
Sum finansinntekter		9 425	12 913
Annen rentekostnad		3 287 404	3 492 238
Sum finanskostnader		3 287 404	3 492 238
Netto finans		-3 277 979	-3 479 325
Ordinært resultat før skattekostnad		5 254 655	2 631 110
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 254 655	2 631 110
Årsresultat		5 254 655	2 631 111
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		5 254 655	2 631 111
Sum overføringer og disponeringer		5 254 655	2 631 111



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 976 978	83 007 641
Maskiner og anlegg		41 760	0
Sum varige driftsmidler		83 018 738	83 007 641
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 038 738	83 027 641
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		106 777	120 423
Andre fordringer		1 220 123	835 319
Sum fordringer		1 326 900	955 742
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 784	1 906 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 784	1 906 308
Sum omløpsmidler		4 625 684	2 862 050
SUM EIENDELER		87 664 422	85 889 690

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital		36 300	36 300
Sum innskutt egenkapital		36 300	36 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-49 098 420	-54 353 076
Sum opptjent egenkapital		49 098 420	54 353 076
Sum egenkapital		-49 062 120	-54 316 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 553 733	131 627 470
Øvrig langsiktig gjeld		7 085 500	7 085 500
Sum annen langsiktig gjeld		135 639 233	138 712 970
Sum langsiktig gjeld		135 639 233	138 712 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		754 618	1 149 138
Annen kortsiktig gjeld		332 691	344 358
Sum kortsiktig gjeld		1 087 309	1 493 496
Sum gjeld		136 726 542	140 206 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 664 422	85 889 690



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 599630

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 303 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Laila Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 083 610	22 429 445
Sum inntekter		24 083 610	22 429 445
Kostnader			
Lønnskostnad		581 910	565 651
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 037	43 318
Annen driftskostnad		14 929 029	15 710 041
Sum kostnader		15 550 976	16 319 009
Driftsresultat		8 532 634	6 110 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 425	12 913
Sum finansinntekter		9 425	12 913
Annen rentekostnad		3 287 404	3 492 238
Sum finanskostnader		3 287 404	3 492 238
Netto finans		-3 277 979	-3 479 325
Ordinært resultat før skattekostnad		5 254 655	2 631 110
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 254 655	2 631 110
Årsresultat		5 254 655	2 631 111
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		5 254 655	2 631 111
Sum overføringer og disponeringer		5 254 655	2 631 111



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	82 976 978	83 007 641
Maskiner og anlegg	41 760	0
Sum varige driftsmidler	83 018 738	83 007 641

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler	20 000	20 000

Sum anleggsmidler	83 038 738	83 027 641
--------------------------	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	106 777	120 423
Andre fordringer	1 220 123	835 319
Sum fordringer	1 326 900	955 742

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 298 784	1 906 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 298 784	1 906 308

Sum omløpsmidler	4 625 684	2 862 050
-------------------------	------------------	------------------

SUM EIENDELER	87 664 422	85 889 690
----------------------	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	36 300	36 300
Sum innskutt egenkapital	36 300	36 300

Opptjent egenkapital

Udekket tap	-49 098 420	-54 353 076
Sum opptjent egenkapital	49 098 420	54 353 076



Sum egenkapital	-49 062 120	-54 316 776
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	128 553 733	131 627 470
Øvrig langsiktig gjeld	7 085 500	7 085 500
Sum annen langsiktig gjeld	135 639 233	138 712 970
Sum langsiktig gjeld	135 639 233	138 712 970
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	754 618	1 149 138
Annen kortsiktig gjeld	332 691	344 358
Sum kortsiktig gjeld	1 087 309	1 493 496
Sum gjeld	136 726 542	140 206 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 664 422	85 889 690



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	450000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Styrets årsberetning 2020

1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Arild Dalsaune Nygård (Valgt for 2 år 2019)

Nestleder Ellen Sande (Valgt for 2 år 2019)

Styremedlem Lillian Olsen (Valgt for 1 år 2020)

Styremedlem Laila Bråthen (Valgt for 2 år 2020)

Styremedlem Gro Karlsen (Valgt for 2 år 2020)

Varamedlemmer 1.Monica Havsten (Valgt for 1 år 2020)

2. Lise Katrine Gulbrandsen (Valgt for 1 år 2020)

3. Eli Sandum (Valgt for 1 år 2020)

4. Atle Bekken (Valgt for 1 år 2020)

Medlem i andre utvalg Erik Vange (Leder valgkomite)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2021:

: Arild Dalsaune Nygård

: Ellen Sande

: Lillian Olsen

: Laila Bråthen

: Gro Karlsen

Delegert til ordinær generalforsamling i A/S Løvenstad Fyrings – og service sentral:

Arild Dalsaune Nygård

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI BBL) i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er SLM Revisjon AS, Lillestrøm



3. Generelle opplysninger

A- Virksomhetens art.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne

B- HMS/Ansatte/Arbeidsmiljø

Styret har utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget. Det er egen HMS-perm for dokumentasjon og oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Borettslaget har ingen ansatte.

C- Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

D- Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er en mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

E- Borettslaget ble stiftet 4.September 1962, og ferdig oppstilt 1. Januar 1967. A/L Løvenstad Borettslag har organisasjonsnummer 953 303 787 borettslaget består av 363 andelsboliger og 5 næringslokaler, fordelt på 12 bygninger med følgende adresser;

Ragnhild Jølsens veg 38

Ragnhild Jølsens veg 40

Ragnhild Jølsens veg 42

Ragnhild Jølsens veg 44

Løvenstad veggen 2

Løvenstad veggen 4

Løvenstad veggen 6

Løvenstad veggen 8

Løvenstad veggen 10

Løvenstad veggen 12

Løvenstadtorget 6-11

Løvenstadtorget 13-17

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr/bnr; 106/329, 106/210, 106/205, 106/206 og 106/314 i Rælingen kommune.

F-

Andre opplysninger

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Internett

Borettslagets hjemmeside har adresse; www.Lovenstadbrl.no og styret selv har egen E-post – Styret@lovenstad.no



Vaktmestertjeneste

Borettslaget har ingen ansatte i full vaktmesterstilling. Borettslaget har avtale med Hagen Hageservice om vaktmestertjenester;

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser. Styret i borettslaget har fordelt 1 parkeringsplass pr. andelsnummer. Gjesteparkeringen er bak garasjene ved Ragnhild Jølsens veg 42 og 40, samt plasser mellom Løvenstadvegen 2 og 4. Garasjene på borettslagets tomt tilhører garasjelaget.

Nøkler

Nøkler kna bestilles ved henvendelse til styret i styrekontorets åpningstider (Løvenstadtorget 10). Nøkler hentes av andelseier/bestiller hos Romerike Låsservice AS på Strømmen.

Bruksoverlating ("Utleie")

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, skjema kan lastes fra www.bori.no Søknader behandles av borettslagets styre.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i samtlige blokker. Lås til vasketavlene og vaskekort kjøpes av styret i styrekontorets åpningstider (Løvenstadtorget 10). Per i dag benyttes vaskeriet gratis ved å sette inn kort i leser for å starte maskiner. Bruk av vaskeriene skjer på eget ansvar.

Renhold

Firmaet Trappevask service AS er engasjer til å vaske fellesarealene.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret eller ved oppmøte på styrekontoret (Løvenstadtorget 10) i åpningstiden. Batteri i røykvarsler må skiftes av andelseier selv.

Medlemsfordeler

NBBL har på vegne av alle boligbyggelagene i Norge fremforhandlet samarbeidsavtaler med en rekke bransjeforettninger, se www.bori.no

Service på kabel-TV anlegget

GET leverer TV og internettsignaler til borettslaget. GET kan kontaktes på www.Get.no og på tlf. 21545454



G – Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Kontinuerlig tømming av krypkjellerer for vann	2019-
Innstallering av belysning i fellesareal i Løvenstadvegen 2	2020
Skifte av EL-tavle Løvenstadvegen 2	2020
Skifte av belysning i fellesareal i Løvenstadtorget 6-11	
Skifte av hovedtavle i Løvenstadtorget 6-11	2020-2021

4. Forsikringer

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF forsikring. Forsikringsnummer. SP1855910.2.1. Egenandelen er for tiden på 10.000,- Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Ved skade i boligen skal beboere straks ta kontakt med styret eller Hagen Hageservice, telefonnummer står på oppslag i alle oppganger eller på hjemmesiden www.Lovenstadbrl.no Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller vaktmester.

Borettslaget er tilknyttet stiftelsen borettslagenes sikringsfond mot eventuelle tap på manglende innbetaling av felleskostnader etter stiftelsens vilkår.

5. Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetalingen på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivingen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum. BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. Styrets arbeid.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:

Info – rundskriv.

Møte med blokktiltitsvalgte.

Inngåtte avtaler/kontrakter med leverandører av varer/tjenester.

Møte med forretningsfører.

Tilstandsvurderinger av bygningsmassene.

Planlagt større vedlikeholdsarbeider for årene fremover.

Advokat og politibistand.

Bomiljø – trafikkforhold.



Saker fremlagt av beboere.
Godkjenninger av omsatte boliger.
Bruk av BORIs styreportal.
Utvidet gjennomgang av tilstandsvurderingen gitt på brannteknisk tilstandsvurdering av Løvenstad borettslag.
Skiftet hovedtavle og lys i fellesareal i Løvenstadvegen 2.
Skiftet hovedtavle og lys i fellesareal i Løvenstadtorget 6-11.
Ferdigstilt dreneringsjobben ved Løvenstadvegen 8.
Innhenting av tilbud av ladeanlegg til EL-bil for samtlige biloppstillingsplasser.
Daglig kontakt med andelseiere.
Kontakt med kommunen og nødetater.

6A) Utdypende informasjon om styrets arbeid

Styret har avholdt arbeidsmøter alle tirsdager med noen unntak grunnet Covid-19 og styremøter månedlig, samt telefontid med andelseiere og andre kontaktinteresser for borettslaget.

Styret har også jobbet i mindre grupper i forskjellige saker som har blitt vedtatt eller som har dukket opp hvor oppdateringer og informasjon blir overgitt internt ved hvert arbeidsmøte i tillegg til styremøter er det blitt avholdt møter/dialog med;

- Rælingen kommune
- Forretningsfører
- Forsikringsselskap
- Politi
- Advokat
- Næringsdrivende
- Lag og A/S hvor borettslaget er eiere
- Møte med de blokktilitsvalgte
- Andelseiere i enkeltsaker
- Leverandører
- Arbeidsmøter i mindre grupper
- Andre borettslag i nærmiljøet

Styret har de siste årene jobbet videre med diverse prosjekter, utover vedlikeholdsplanen som tidligere nevnt har styret besluttet følgende plan for 2021-2022.

Å drenere en blokk til da dette er høyst nødvendig, samt skifte flere horisontale soilrør i Løvenstadvegen.

Skifte ut EL-tavle og lys i fellesareal.

Vurderinger knyttet til vedlikehold av bygningsmassen gjøres kontinuerlig.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



7. Regnskapet for 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 8 532 634,- og et positivt årsresultat på kr 5 254 655,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag utgjorde pr 31.12.2020 kr 3 538 375,-.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap (styrets disponeringer følger av resultatregnskapet).

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak at det er brukt mer midler til drift og vedlikehold, som utvendig anlegg og brannsikring. De kommunale avgiftene har vært vanskelig å budsjettere og er høyere enn budsjettet.

Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.



Kostnadsutvikling / Budsjett for 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader med 3% økning fra 01.07.2021

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

1. Fortsette dreneringsarbeidet i borettslaget
2. Skifte EL-tavle og sensorstyrt trappebelysning

Vedlikehold bygg kr. 150.000,- til uforutsette kostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Borettslagets forsikring løper hos IF skadeforsikring, det er hensyntatt en økning på 8% for 2021.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne og det er lagt til grunn en økning på 10 % til kr 4 000 000,- for budsjettet 2021.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Lån med fastrente i Husbanken løper med nominell rente 2,86% og flytende rente 1,6% i Nordea.

Budsjett for 2021 viser et underskudd på kr 229 162,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Rælingen, 31.12.2020 / 02.06.2021

*Arild Dalsaune Nygård /s/
Styreleder*

*Gro Karlsen /s/
Styremedlem*

*Lillian Olsen /s/
Styremedlem*

*Laila Bråthen /s/
Styremedlem*

*Ellen Sande /s/
Styremedlem*



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	23 994 456	22 244 605	23 953 858	23 979 682
Andre inntekter	2	89 154	184 840	120 000	120 000
Sum inntekter		24 083 610	22 429 445	24 073 858	24 099 682
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	71 910	69 901	73 320	71 910
Styrehonorar	4	450 000	450 000	450 000	450 000
Andre honorarer	4	60 000	45 750	70 000	60 000
Avskrivninger	10	40 037	43 318	49 525	40 037
Revisjonshonorar	4	10 806	10 806	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		382 588	370 656	382 591	391 770
Konsulenttjenester	5	78 691	155 160	174 000	88 000
Kontingenter		138 757	150 464	150 464	150 464
Drift og vedlikehold	6	3 085 235	3 998 482	2 732 000	3 472 000
Større vedlikehold/påkostninger		877 507	512 750	700 000	0
Forsikringer		754 513	698 699	754 000	816 000
Kommunale avgifter		3 632 970	3 219 540	3 380 000	4 000 000
Energi/fyring	7	4 167 129	4 594 104	4 360 000	4 310 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 465 010	1 690 377	1 323 000	1 210 000
Andre driftskostnader	9	335 823	309 003	347 700	364 700
Sum kostnader		15 550 976	16 319 009	14 958 600	15 436 881
Driftsresultat		8 532 634	6 110 436	9 115 258	8 662 801
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		9 425	12 913	15 000	13 000
Rentekostnader		3 287 404	3 492 238	3 520 000	3 035 000
Sum finansposter		-3 277 979	-3 479 325	-3 505 000	-3 022 000
Årets resultat		5 254 655	2 631 111	5 610 258	5 640 801
Disponering:					
Udekket tap	13	5 254 655	2 631 111	0	0
Sum disponering		5 254 655	2 631 111	0	0

402 Løvenstad borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	766 787	766 787
Bygninger	10, 16	82 137 350	82 137 350
Andre fellesanlegg	10	72 841	103 504
Andre anleggsmidler	10	41 760	0
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 038 738	83 027 641
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		106 777	120 423
Kortsiktige fordringer		293 797	650
Forskuddsbetalte kostnader		926 326	834 669
Kontanter		2 000	2 000
Bank		3 296 784	1 904 308
Sum omløpsmidler		4 625 684	2 862 050
SUM EIENDELER		87 664 422	85 889 690

402 Løvenstad borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	36 300	36 300
Udekket tap	13	-49 098 420	-54 353 076
Sum egenkapital		-49 062 120	-54 316 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	128 553 733	131 627 470
Borettsinnskudd	15, 16	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		135 639 233	138 712 970
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		37 987	4 704
Leverandørgjeld		754 618	1 149 138
Annen kortsiktig gjeld		294 704	339 654
Sum kortsiktig gjeld		1 087 309	1 493 496
Sum gjeld		136 726 542	140 206 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 664 422	85 889 690

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.20

Løvenstad borettslag

Sted: Rælingen, dato: 02.06.21

Arild Dalsaune Nygård /s/
Arild Dalsaune Nygård
Styreleder

Gro Karlsen /s/
Gro Karlsen
Styremedlem

Lillian Olsen /s/
Lillian Olsen
Styremedlem

Laila Bråthen /s/
Laila Bråthen
Styremedlem

Ellen Sande /s/
Ellen Sande
Styremedlem

402 Løvenstad borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsgrad for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	14 334 027	13 147 200
Garasje	0	3 193
Varme / brensel	13 944	13 944
Lokaler	384 945	362 484
Stipulerte renter	3 519 372	3 351 396
Stipulerte avdrag	5 644 728	5 268 948
Parkeringsplasser/Carport	97 440	97 440
Sum	23 994 456	22 244 605

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	89 154	184 840
Sum	89 154	184 840

Antenne leie



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	71 910	69 901
Sum	71 910	69 901

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	450 000	450 000
Utbetalt andre honorarer	60 000	45 750
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	10 806	10 806
Sum	520 806	506 556

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	52 875	91 252
Teknisk bistand	7 319	375
Vakthold	8 706	7 907
Andre forvaltningstjenester	9 791	55 626
Sum	78 691	155 160

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	146 846	253 100
Vedlikehold VVS	211 022	1 282 503
Vedlikehold elektro	284 868	144 928
Vedlikehold utvendige anlegg	271 421	177 472
Heiskostnader	103 694	117 380
Vedlikehold garasjer	1 432	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	97 246	63 893
Vedlikehold ventilasjon	69 873	122 311
Brannsikring	172 801	47 291
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	57 604	83 718
Egenandel forsikringsskader	34 000	0
Vaktmestertjenester	1 167 780	1 220 346
Renholdstjenester	486 648	480 685
Snøbrøyting/strøing/feieing	0	4 856
Sum	3 085 235	3 998 482

402 Løvenstad borettslag



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	384 686	534 439
Fyringsolje	0	4 059 665
Biovarme, fjernvarme, gass	3 782 443	0
Sum	4 167 129	4 594 104

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	1 465 010	1 690 377
Sum	1 465 010	1 690 377

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	98 365	70 936
Lyspærer, sikringer m.m.	8 278	9 025
Andre driftskostnader lokaler	42 115	0
Verktøy og redskaper	1 561	4 803
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	13 250	0
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	5 116	15 840
Nøkler, låser og skilt	87 123	50 347
Andre driftsmaterialer	451	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	30 611	18 810
Kontorrekvisita	708	613
Kopiering	4 240	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	0	3 738
Generalforsamling/årsmøte	17 519	84 395
Andre kontorkostnader	1 850	2 271
IT-Kostnader	2 458	2 433
Porto	1 240	0
Gaver	0	2 198
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 446	6 709
Velferdskostnader	12 581	35 699
Øreavrunding	0	-1
Sum	335 823	309 003

402 Løvenstad borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Byg anlegg	Vaskerianlegg	Ball-/lekeplass	Inventar	Kontormaskine	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 789 168	653 959	62 660	69 481	0	80 348 182
Årets tilgang :	0	0	0	26 135	25 000	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 789 168	653 959	62 660	95 616	25 000	80 348 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	581 115	62 660	74 273	4 583	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 789 168	72 844	0	21 344	20 417	80 348 182
Årets avskrivninger :	0	30 663	0	4 791	4 583	0
Antatt levetid i år :		5	5	5	5	

Tomter

Anskaffelseskost pr.01.01 :	766 787
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	766 787
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	766 787

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Aksjer og andeler

	Andeler
Andeler Løv Fyrs.	20 000
Sum	20 000

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	363	100	36 300

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-54 353 076	-56 984 186
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	5 254 655	2 631 111
Udekket tap pr. 31.12	-49 098 420	-54 353 076

402 Løvenstad borettslag



NOTER

Note 13 - Opptjent egenkapital

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	60308105574	114377005-2	11437700 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2005	2005
Rentesats:	1.80 %	2.68 %	2.68 %
Betingelser:		Lånet får fastrenter i 10 år fra 01.03.2012	Lånet får fastrenter i 10 år fra 01.03.2012
Beregnet innfridd:	30.06.2050	01.01.2036	01.01.2036
Opprinnelig lånebeløp:	35 911 000	85 000 000	37 516 000
Lånesaldo 01.01:	35 911 000	66 513 746	29 202 724
Avdrag i perioden:	652 078	1 682 820	738 839
Lånesaldo 31.12:	35 258 922	64 830 926	28 463 885
Saldo 5 år frem i tid:	30 517 067	47 956 285	21 055 108

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	135 639 233	138 712 970
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	82 904 137	82 904 137

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	167 546 850	167 546 850

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	1 368 554	-523 356
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	5 254 655	2 631 111
Tilbakeføring avskrivninger	40 037	43 318
Kjøp/salg anleggsmidler	-51 135	-48 044
Opptak langsiktig gjeld	0	35 911 000
Avdrag langsiktig gjeld	-3 073 737	-36 645 475
B. Årets endringer disponible midler	2 169 821	1 891 910
C. Disponible midler 31.12	3 538 375	1 368 554

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	4 625 684	2 862 050
- Kortsiktig gjeld	1 087 309	1 493 496

402 Løvenstad borettslag



NOTER

2020

2019

Note 17 - Disponible midler

= Disponible midler 31.12

3 538 375

1 368 554

402 Løvenstad borettslag



Til generalforsamlingen i Løvenstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løvenstad Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 254 655. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 2. juni 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	23 994 456	22 244 605	23 953 858	23 979 682
Andre inntekter	89 154	184 840	120 000	120 000
Sum inntekter	24 083 610	22 429 445	24 073 858	24 099 682
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	71 910	69 901	73 320	71 910
Styrehonorar	450 000	450 000	450 000	450 000
Andre honorarer	60 000	45 750	70 000	60 000
Avskrivninger	40 037	43 318	49 525	40 037
Revisjonshonorar	10 806	10 806	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	382 588	370 656	382 591	391 770
Konsulenttjenester	78 691	155 160	174 000	88 000
Kontingenter	138 757	150 464	150 464	150 464
Drift og vedlikehold	3 085 235	3 998 482	2 732 000	3 472 000
Større vedlikehold/påkostninger	877 507	512 750	700 000	0
Forsikringer	754 513	698 699	754 000	816 000
Kommunale avgifter	3 632 970	3 219 540	3 380 000	4 000 000
Energi/fyring	4 167 129	4 594 104	4 360 000	4 310 000
Kabel-TV og bredbånd	1 465 010	1 690 377	1 323 000	1 210 000
Andre driftskostnader	335 823	309 003	347 700	364 700
Sum kostnader	15 550 976	16 319 009	14 958 600	15 436 881
Driftsresultat	8 532 634	6 110 436	9 115 258	8 662 801
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	9 425	12 913	15 000	13 000
Rentekostnader	3 287 404	3 492 238	3 520 000	3 035 000
Sum finansposter	-3 277 979	-3 479 325	-3 505 000	-3 022 000
Årets resultat	5 254 655	2 631 111	5 610 258	5 640 801
Disponering:				
Udekket tap	5 254 655	2 631 111	0	0
Sum disponering	5 254 655	2 631 111	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	766 787	766 787
Bygninger	82 137 350	82 137 350
Andre fellesanlegg	72 841	103 504
Andre anleggsmidler	41 760	0
Finansielle anleggsmidler		
Aksjer og andeler	20 000	20 000
Sum anleggsmidler	83 038 738	83 027 641
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	106 777	120 423
Kortsiktige fordringer	293 797	650
Forskuddsbetalte kostnader	926 326	834 669
Kontanter	2 000	2 000
Bank	3 296 784	1 904 308
Sum omløpsmidler	4 625 684	2 862 050
SUM EIENDELER	87 664 422	85 889 690



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	36 300	36 300
Udekket tap	-49 098 420	-54 353 076
Sum egenkapital	-49 062 120	-54 316 776
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	128 553 733	131 627 470
Borettsinnskudd	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld	135 639 233	138 712 970
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	37 987	4 704
Leverandørgjeld	754 618	1 149 138
Annen kortsiktig gjeld	294 704	339 654
Sum kortsiktig gjeld	1 087 309	1 493 496
Sum gjeld	136 726 542	140 206 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 664 422	85 889 690

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Løvenstad borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arild Dalsaune Nygård
Styreleder

Gro Karlsen
Styremedlem

Per Willy Edvardsen
Styremedlem

Lillian Olsen
Styremedlem

Laila Bråthen
Styremedlem

Ellen Sande
Styremedlem

402 Løvenstad borettslag