



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 034  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØVLIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		489 600	401 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>489 600</b>	<b>401 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		40 220	41 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		1 677 867	275 230
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 723 241</b>	<b>322 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 233 641</b>	<b>79 419</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 057	4 572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 057</b>	<b>4 572</b>
Annen finanskostnad		79 608	4 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 608</b>	<b>4 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 551</b>	<b>522</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 302 192	79 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 181	56 335
Sum varige driftsmidler		2 801 138	2 806 292
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 813 448	2 814 911
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 554	427 307
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 554	427 307
Sum omløpsmidler		618 554	427 307
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 432 002</b>	<b>3 242 218</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 118 230	2 420 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 118 230</b>	<b>2 420 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 119 030</b>	<b>2 421 221</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 579 495	99 750
Øvrig langsiktig gjeld		723 207	719 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 302 702</b>	<b>819 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 302 702</b>	<b>819 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 086	24
Leverandørgjeld		185	273
Skyldige offentlige avgifter			145
Annen kortsiktig gjeld			1 028
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 271</b>	<b>1 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 312 972</b>	<b>820 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 432 002</b>	<b>3 242 218</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483512

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 745 034  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØVLIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		489 600	401 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>489 600</b>	<b>401 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		40 220	41 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		1 677 867	275 230
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 723 241</b>	<b>322 181</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 233 641</b>	<b>79 419</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 057	4 572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 057</b>	<b>4 572</b>
Annen finanskostnad		79 608	4 050
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 608</b>	<b>4 050</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 551</b>	<b>522</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 302 192	79 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 181	56 335
Sum varige driftsmidler		2 801 138	2 806 292
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 813 448	2 814 911
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 554	427 307
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 554	427 307
Sum omløpsmidler		618 554	427 307
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 432 002</b>	<b>3 242 218</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 118 230	2 420 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 118 230</b>	<b>2 420 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 119 030</b>	<b>2 421 221</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 579 495	99 750
Øvrig langsiktig gjeld	723 207	719 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 302 702</b>	<b>819 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 302 702</b>	<b>819 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 086	24
Leverandørgjeld	185	273
Skyldige offentlige avgifter		145
Annen kortsiktig gjeld		1 028
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 271</b>	<b>1 470</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 312 972</b>	<b>820 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 432 002</b>	<b>3 242 218</b>



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3574

Løvliveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Løvliveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 19:00, Løvliveien borettslag på fellesområde ute..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Løvliveien Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Magne Kjøniksen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapitalen

#### Vedlegg

1. 3574 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 26 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 26 000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Jonassen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger-Lise Kure

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magne Kjøniksen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Heidi Kristin Grønn



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magne Kjøniksen	Løvliveien 12 B
Styremedlem	Heidi Kristin Grønn	Løvliveien 10 A
Styremedlem	Anita Jonassen	Løvliveien 12 A
Varamedlem	Fredrik Bjørck	Løvliveien 14 B
Varamedlem	Inger-Lise Kure	Løvliveien 14 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Magne Kjøniksen		Løvliveien 12 B
Varadelegert		
Heidi Kristin Grønn		Løvliveien 10 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lovliveien@styrerommet.no](mailto:lovliveien@styrerommet.no). Se Løvliveien Borettslags Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Løvliveien Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Løvliveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745034, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

602 41

Løvliveien Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



### **Styrets arbeid**

Fra forrige generalforsamling har det blitt malt i borettslaget, men det gjenstår fortsatt noe arbeid.

Det blitt gjort innkjøp av sykkelbod.

Vi jobber med å inngå en avtale med Fasvo om plenklipping.

Vi har gått til innkjøp av hekksaks og hageslanger. I tillegg har vi blitt enige om å kjøpe inn en høytrykkspyler.

Fremover vil det jobbes med å få noe varme i boden slik at man kan oppbevare borettslagets utstyr bedre.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 20% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Løvliveien Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret 42 på 6%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7,84% og 400kr per andel i økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løvliveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvliveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3974 Årsrapport til innkalling.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 3. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## LØVLIVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 745 034, KUNDENR. 3574

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>425 837</b>	<b>360 400</b>	<b>425 837</b>	<b>608 283</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 302 192	79 941	-1 331 804	-57 671
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 154	5 154	5 154	5 154
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 601 247	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-121 502	-19 617	-38 166	-21 000
Innsk. øremerk. bankkto		-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>182 446</b>	<b>65 436</b>	<b>-1 364 816</b>	<b>-73 517</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>608 283</b>	<b>425 837</b>	<b>-938 979</b>	<b>534 766</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		618 554	427 307		
Kortsiktig gjeld		-10 271	-1 470		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>608 283</b>	<b>425 837</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	489 600	401 600	490 000	528 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>489 600</b>	<b>401 600</b>	<b>490 000</b>	<b>528 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 970	-15 796	-18 850	-18 900
Styrehonorar	4	-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Avskrivninger	13	-5 154	-5 154	-5 154	-5 154
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 250	-4 500	-6 000
Andre honorarer		-9 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-33 305	-31 965	-34 200	-35 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	-19 410	-1 000	-2 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-1 369 830	-11 033	-1 436 000	-107 000
Forsikringer		-30 562	-27 106	-33 000	-34 000
Festeavgift		-10 197	-10 197	-10 500	-10 197
Kommunale avgifter	8	-112 316	-91 039	-94 000	-131 720
Energi/fyring		-10 767	-3 949	-4 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 869	-62 792	-66 000	-86 000
Andre driftskostnader	9	-15 420	-11 889	-18 000	-18 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 723 241</b>	<b>-322 181</b>	<b>-1 752 804</b>	<b>-486 671</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 233 641</b>	<b>79 419</b>	<b>-1 262 804</b>	<b>41 329</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 057	4 572	0	0
Finanskostnader	11	-79 608	-4 050	-69 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 551</b>	<b>522</b>	<b>-69 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 302 192</b>	<b>79 941</b>	<b>-1 331 804</b>	<b>-57 671</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	79 941		
Fra opptjent egenkapital		-1 302 192	0		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 749 958	2 749 958
Andre varige driftsmidler	13	51 181	56 335
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 813 448</b>	<b>2 814 911</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		462 851	275 703
Sparekonto OBOS-banken		155 703	151 604
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>618 554</b>	<b>427 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 432 002</b>	<b>3 242 218</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		1 118 230	2 420 421
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 119 030</b>	<b>2 421 221</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 579 495	99 750
Borettsinnskudd	15	711 200	711 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 302 702</b>	<b>819 527</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		185	273
Skyldige offentlige avgifter		0	145
Påløpte renter		8 303	24
Påløpte avdrag		1 783	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 028
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 271</b>	<b>1 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 432 002</b>	<b>3 242 218</b>
Pantstillelse	17	3 823 128	4 023 128
Garantiansvar		0	0



10

Løvliveien Borettslag

Fredrikstad, 19.04.2024  
Styret i Løvliveien Borettslag

Magne Kjøniksen/s/

Heidi Kristin Grønn/s/

Anita Jonassen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	489 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>489 600</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 970</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 26 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmester Arild Andersen AS	-1 338 741
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 338 741</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 780
Drift/vedlikehold elektro	-11 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 331
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 369 830</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 720
Kommunale avgifter	-97 596
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-112 316</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-8 625
Andre fremmede tjenester	-78
Andre kontorkostnader	-701
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-1 825
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 420</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 360
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 065
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 057</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-513
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 095
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-79 608</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	2 749 958
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 749 958</b>

Gnr.602/bnr.41

Tomten er festet i et tidsrom av 80 år regnet fra 1.6.79. Ved leietidens utløp har leieren rett til

fornyelse for ytterligere 80 år.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Boder**

Kostpris	30 961	
Avskrevet tidligere	-14 252	
Avskrevet i år	-620	
		16 089

**Garasjeanlegg**

Kostpris	226 665	
Avskrevet tidligere	-187 039	
Avskrevet i år	-4 534	
		35 092

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>51 181</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 154</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-200 000	
Nedbetalt tidligere	100 250	
Nedbetalt i år	99 750	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 601 247	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	21 752	
		-1 579 495

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 579 495</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-711 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-711 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 007</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	711 200
Pantelån	1 579 495
Påløpte avdrag	1 783
<b>TOTALT</b>	<b>2 292 478</b>

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

Bygninger	2 749 958
<b>TOTALT</b>	<b>2 749 958</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963623. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Kledning	Bytte kledning gavler samt bytte vinduer Tillegg: Endring av vindusåpninger, bytte råten vindski, kledning, lekt, losholt og stolper.
2019 - 2019	Asfaltering uteområde	Kr. 32.000,- utført av Lundeby AS
2017 - 2017	Radonmåling	Utført av Norsk Radonvern AS - kr. 6.000,-
2017 - 2017	Utskiftning av ytterdører og verandadør	Vitting Vaktmester utført arbeid - ca kr. 180.000,-
2017 - 2017	Vask og maling av bygningsmassen	Vaktmester Borg utført arbeid - ca kr. 130.000,- - noe skift av kledning



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 3574 Selskapsnavn: Løvliveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_







OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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