



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		345 838	345 828
Sum inntekter		345 838	345 828
Kostnader			
Annen driftskostnad		221 192	242 591
Sum kostnader		221 192	242 591
Driftsresultat		124 646	103 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 781	4 677
Sum finansinntekter		4 781	4 677
Annen finanskostnad		45 809	50 036
Sum finanskostnader		45 809	50 036
Netto finans		-41 028	-45 359
Ordinært resultat før skattekostnad		83 619	57 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 619	57 878
Årsresultat		83 619	57 878
Totalresultat		83 619	57 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 619	57 878
Sum overføringer og disponeringer		83 619	57 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		15 825	11 010
Sum fordringer		15 825	11 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		182 066	141 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 066	141 516
Sum omløpsmidler		197 891	152 526
SUM EIENDELER		19 197 891	19 152 526

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		283 682	200 063
Sum opptjent egenkapital		283 682	200 063
Sum egenkapital		333 682	250 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 338 488	1 387 367
Øvrig langsiktig gjeld		17 500 000	17 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 838 488	18 887 367
Sum langsiktig gjeld		18 838 488	18 887 367
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 777	3 969
Leverandørgjeld		12 724	350
Annen kortsiktig gjeld		9 220	10 777
Sum kortsiktig gjeld		25 721	15 096
Sum gjeld		18 864 209	18 902 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 197 891	19 152 526



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459055

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 755 743
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 998 755 743
LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		345 838	345 828
Sum inntekter		345 838	345 828
Kostnader			
Annen driftskostnad		221 192	242 591
Sum kostnader		221 192	242 591
Driftsresultat		124 646	103 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 781	4 677
Sum finansinntekter		4 781	4 677
Annen finanskostnad		45 809	50 036
Sum finanskostnader		45 809	50 036
Netto finans		-41 028	-45 359
Ordinært resultat før skattekostnad		83 619	57 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 619	57 878
Årsresultat		83 619	57 878
Totalresultat		83 619	57 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 619	57 878
Sum overføringer og disponeringer		83 619	57 878



Organisasjonsnr: 998 755 743
LØRENVEIEN 6 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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		15 825	11 010
Sum fordringer		15 825	11 010

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		182 066	141 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 066	141 516

Sum omløpsmidler		197 891	152 526
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		19 197 891	19 152 526
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		283 682	200 063



Sum opptjent egenkapital	283 682	200 063
Sum egenkapital	333 682	250 063
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 338 488	1 387 367
Øvrig langsiktig gjeld	17 500 000	17 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 838 488	18 887 367
Sum langsiktig gjeld	18 838 488	18 887 367
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 777	3 969
Leverandørgjeld	12 724	350
Annen kortsiktig gjeld	9 220	10 777
Sum kortsiktig gjeld	25 721	15 096
Sum gjeld	18 864 209	18 902 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 197 891	19 152 526



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Lørenveien 6 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. mai 2021 kl. 18:00 til 20:00. Møtet blir elektronisk via følgende Zoom-link: <https://aho.zoom.us/j/8856810556>

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lørenveien 6 Borettslag
avholdes onsdag 26. mai kl. 18:00 til 20:00.
Zoom-link: <https://aho.zoom.us/j/8856810556>**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Dugnad vår/sommer 2021
- B) Felles platting
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, 28.04.2021
Styret i Lørenveien 6 Borettslag

Even Smith Wergeland /s/ Ingunn Hellum /s/ Anna Nikolaisen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Even Smith Wergeland	Breisjåveien 20 A
Styremedlem	Ingunn Hellum	Breisjåveien 18
Styremedlem	Anna Nikolaisen	Maridalsveien 351 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lørenveien 6 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i perioden høsten 2020 til våren 2021 ikke gjort noe større arbeid utover den vanlige skjøtselen av borettslaget (oppfølging av drift og økonomi). Det har blitt etablert et nytt system for kompostering ved hagebodene. Dette kan brukes utover våren og sommeren 2021 i samband med plenklipping og annet hagearbeid. Det har kommet en ekstra container for papirsøppel.



Denne synes å ha løst kapasitetsproblemene fra tidligere år (ref. sak på Generalforsamling 2020). For våren 2020 er det planlagt dugnad i juni, enten i form av felles innsats på samme tidspunkt dersom dette lar seg gjøre eller i form av individuelt fordelte oppgaver (se eget årsmøtesak om dugnad). Styret har også, i samarbeid med andelshaver Martin Sjønnesen, videreført ideen fra fjorårets generalforsamling om å opparbeide felles platting. Dette prosjektet legges frem som egen sak på årets generalforsamling. For øvrig har andre større utredninger – sykkelparkering og reparasjon av tak – blitt satt på vent grunnet den uvisse situasjonen i samfunnet i kjølvannet av koronapandemien. Det er også hovedgrunnen til at det ikke ble avholdt årsmøte våren 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 345838.

Dette er kr 162 kr lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en marginal rentejustering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 221198.

Dette er kr 27302 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre utgifter til større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 83619 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 172170 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 ekstra til etablering av felles platting i felles hage (se egen sak under).



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. I tillegg kommer en økning på ca. 31,5% som følge av en ny arealutregning for eiendommen. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenveien 6 Borettslag.

Lån

Lørenveien 6 Borettslag har lån i EIEKRE.

Lånet er et annuitetslån med kvartalsvise forfall.

Rentesatsen var pr. 27.04.2020 2,95%. Løpetiden er 25 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lørenveien 6 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Lørenveien 6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumenttjekk: LOJA4-MV10T-EL4U-8NGSV-KUQNX-1K0D8



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 29. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lørenveien 6 Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		137 430	127 102	137 430	172 170
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		83 619	57 878	52 500	33 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-48 879	-47 550	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		34 740	10 328	52 500	33 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		172 170	137 430	189 930	205 220
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		197 891	152 526		
Kortsiktig gjeld		-25 721	-15 096		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		172 170	137 430		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	345 828	345 828	346 000	346 000
Andre inntekter	3	10	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		345 838	345 828	346 000	346 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 125	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-45 633	-44 345	-45 000	-46 300
Konsulenthonorar	5	-630	-1 200	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-10 438	-42 800	-45 000	-55 000
Forsikringer		-36 112	-34 349	-37 000	-40 500
Kommunale avgifter	7	-49 885	-46 484	-46 500	-61 150
Energi/fyring		-3 725	-3 572	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 373	-30 809	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	8	-38 271	-34 031	-30 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-221 192	-242 591	-248 500	-277 950
DRIFTSRESULTAT		124 646	103 237	97 500	68 050
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 781	4 677	0	0
Finanskostnader	10	-45 809	-50 036	-45 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 028	-45 359	-45 000	-45 000
ÅRSRESULTAT		83 619	57 878	52 500	23 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 619	57 878	52 500	23 050



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	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		4 283	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 542	11 010
Driftskonto OBOS-banken		182 066	141 516
SUM OMLØPSMIDLER		197 891	152 526
SUM EIENDELER		19 197 891	19 152 526
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 5000		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		283 682	200 063
SUM EGENKAPITAL		333 682	250 063
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 338 488	1 387 367
Borettsinnskudd	13	17 500 000	17 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 838 488	18 887 367
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 817	10 777
Leverandørgjeld		12 724	350
Påløpte renter		1 663	2 043
Påløpte avdrag		2 114	1 926
Annen kortsiktig gjeld	14	403	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 721	15 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 197 891	19 152 526
Pantstillelse	15	19 100 000	19 100 000



Garantiansvar 0 0

Oslo, 28.04.2021

Styret i Lørenveien 6 Borettslag

Even Smith Wergeland /s/

Ingunn Hellum /s/

Anna Nikolaisen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	10
SUM ANDRE INNTEKTER	10

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-630

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-8 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-847
Kostnader dugnader	-655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 438

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-23 633
Renovasjonsavgift	-26 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-49 885

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 782
Andre kontorkostnader	-2 122
Porto	-195
Bank- og kortgebyr	-2 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 271

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 710
SUM FINANSINTEKTER	4 781

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-45 083
Renter på leverandørgjeld	-97
Andre rentekostnader	-629
SUM FINANSKOSTNADER	-45 809

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 2012	17 100 000
SUM BYGNINGER	17 100 000

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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 15.06.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	112 633
Nedbetalt i år	48 879
	-1 338 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 338 488

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-403
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-403



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 500 000
Pantelån	1 338 488
Påløpte avdrag	2 114
TOTALT	18 840 602

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



A) Dugnad vår/sommer 2021

Styret hadde planer om å forberede dugnad som vanlig, men grunnet COVID 19-situasjonen har det vært vanskelig å forutsi når dugnaden kan holdes, i hvilken form og med hvilket ambisjonsnivå. Det er derfor fint å bruke generalforsamlingen til å drøfte alt dette. Styret ser for seg en økt før sommeren, samt en noe mer omfattende høstdugnad, slik vi hadde høsten 2020.

Forslag til vedtak: Avhenger av diskusjonen, men det er to alternativ med tanke på dugnad før sommeren: 1. Vi finner en dato i juni som avsettes til felles dugnad. 2. Vi organiserer dugnad i form av individuelle oppgaver som utføres på forskjellige tidspunkt, av hensyn til smittevern. Med tanke på høstdugnad kan vi nøye oss med å legge en plan for innholdet.

B) Felles platting

På generalforsamlingen i 2020 ble det fattet vedtak om at felles platting m. grillplass var noe som burde utredes videre. Styret gjorde dette først i dialog med en andelshaver som senere valgte å flytte, slik at den opprinnelige prosessen dessverre måtte utgå. Våren 2021 innledet styret en dialog med andelshaver Martin Sjønnesen, som er tømrer og dermed godt skikket til å lage et estimat på konsept og kostnader. Et grovt forhåndsestimat for materialkostnader er kr 9000 til selve plattingen + kr 1000 for levegg. Det løper ingen utgifter til arbeidskostnader, da styreformann vil utføre dette arbeidet med bistand fra en erfaren nabo og råd fra Sjønnesen. Sjønnesen vil legge frem detaljene muntlig sammen med styret under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Borettslaget blir enige om et konsept og vedtar en kostnadsramme for prosjektet basert på foreliggende estimat. Selve byggingen skjer i juni 2021, slik at plattingen blir klar for bruk til sommerferien.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Even Smith Wergeland Breisjåveien 20a

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Ingunn Hellum Breisjåveien 18

Karoline Grindaker Breisjåveien 20a

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sittende styremedlem Anna Nikolaisen stiller ikke til gjenvalg fordi hun har flyttet fra borettslaget



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Se årsrapport over.

Styret

Styret har ikke kontor men er tilgjengelig på styreleders epost og mobil even.smith.wergeland@gmail.com/99167412 eller borettslagets epost lorenveien6@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 3 parkeringsplasser etter «første mann/kvinne til mølla»-prinsippet. Ellers er det gateparkering i nrområdet etter gjeldende regler.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal kan bestilles hos styret.

Andre tjenester

Borettslaget har en avtale om levering av internett med Telia Norge AS/Get. Avtalen omfatter standard internetthastighet som dekkes gjennom felleskostnadene. Borettslaget dekker ingen tilleggstjenester, men den enkelte beboer kan selve bestille og bekoste raskere internett.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82246392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Dette gjelder også for kortvarig utleie som Airbnb.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Utskifting av noen vinduer, rep. tak	Mussikring av fasade, utskifting av noen vinduer, reparasjon av lås i 20A, reparasjon av tak.
2017 - 2017	Maling av fasader	
2016 - 2016	Utbedring av privat avløpsledning	