



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 662 393  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØRENHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Gerd Steinheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 27.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	10 507 250	8 887 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 507 249</b>	<b>8 887 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	159 740	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	1 640 236	1 056 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 799 976</b>	<b>1 056 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 707 273</b>	<b>7 830 796</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 151	35 592
Annen rentekostnad		8 793 742	7 736 076
<b>Netto finans</b>		<b>8 763 592</b>	<b>7 700 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 319</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-56 319	130 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-56 319</b>	<b>130 312</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	298 830 000	298 830 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 830 000</b>	<b>298 830 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer		30 334	8 202
Andre fordringer		124 816	132 868
Andre finansielle instrumenter		0	775 651
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 759	215 165
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>406 909</b>	<b>1 131 886</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 236 909</b>	<b>299 961 886</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>265 000</b>	<b>265 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		217 132	273 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 868</b>	<b>8 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>217 132</b>	<b>273 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	157 828 000	170 824 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	141 002 000	128 006 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>298 830 000</b>	<b>298 830 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 891	54 370
Annen kortsiktig gjeld		181 886	804 067
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 777</b>	<b>858 436</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 019 777</b>	<b>299 688 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 236 909</b>	<b>299 961 886</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	13	298 830 000	298 830 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 404056

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 662 393  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØRENHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Gerd Steinheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 929 662 393  
LØRENHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	10 507 250	8 887 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 507 249</b>	<b>8 887 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	159 740	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 640 236	1 056 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 799 976</b>	<b>1 056 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 707 273</b>	<b>7 830 796</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 151	35 592
Annen rentekostnad		8 793 742	7 736 076
<b>Netto finans</b>		<b>8 763 592</b>	<b>7 700 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 319</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-56 319	130 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-56 319</b>	<b>130 312</b>



Organisasjonsnr: 929 662 393  
LØRENHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	298 830 000	298 830 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 830 000</b>	<b>298 830 000</b>

#### Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		30 334	8 202
Andre fordringer		124 816	132 868
Andre finansielle instrumenter		0	775 651
Bankinnskudd, kontanter og lignende		251 759	215 165
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>406 909</b>	<b>1 131 886</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 236 909</b>	<b>299 961 886</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>265 000</b>	<b>265 000</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

#### Opptjent egenkapital Annen egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 868</b>	<b>8 450</b>
---------------------------------	--	----------------	--------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>217 132</b>	<b>273 450</b>
------------------------	-----------	----------------	----------------

#### Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	157 828 000	170 824 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	141 002 000	128 006 000

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>298 830 000</b>	<b>298 830 000</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld Annen kortsiktig gjeld

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 777</b>	<b>858 436</b>
-----------------------------	--	----------------	----------------



Sum gjeld		299 019 777	299 688 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 236 909	299 961 886
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	298 830 000	298 830 000



Organisasjonsnr: 929 662 393  
LØRENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>273 450</b>	<b>130 639</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-56 319	130 312
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-198 793 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-12 996 000	70 799 500
Endringer i andre langsiktige poster	12 996 000	128 006 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-56 319</b>	<b>142 812</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>217 132</b>	<b>273 450</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	406 909	1 131 886
Kortsiktig gjeld	-189 777	-858 436
<b>C. Disponible midler</b>	<b>217 132</b>	<b>273 450</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.  
Inngående disponible midler for 2023 er kr 241.307.



## Resultatregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	10 494 442	8 887 425	10 976 194	10 744 021
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>10 494 442</b>	<b>8 887 425</b>	<b>10 976 194</b>	<b>10 744 021</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	12 808	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>12 808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>10 507 249</b>	<b>8 887 425</b>	<b>10 976 194</b>	<b>10 744 021</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	19 740	0	20 580	19 740
Styrehonorar	3	140 000	0	140 000	140 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		216 237	62 676	70 000	176 730
Kostnad eiendom/lokale	5	712 150	302 705	550 421	811 180
Kommunale avgifter/renovasjon		151 860	155 646	150 000	156 739
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	8 654	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 971	400	11 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	192 222	138 599	185 610	222 500
Revisjonshonorar		7 404	8 409	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		88 445	81 307	88 450	93 000
Andre honorar	9	50 644	67 370	41 300	50 000
TV/bredbånd		163 288	114 003	157 900	175 000
Forsikring		65 857	155 885	218 280	68 000
Eiendomsskatt		0	70 456	0	0
Andre kostnader	10	-19 068	-109 480	4 000	8 984
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 799 976</b>	<b>1 056 630</b>	<b>1 654 041</b>	<b>1 946 873</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>8 707 273</b>	<b>7 830 796</b>	<b>9 322 153</b>	<b>8 797 148</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>8 707 273</b>	<b>7 830 796</b>	<b>9 322 153</b>	<b>8 797 148</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		30 151	35 592	0	0
Rentekostnad		8 793 742	7 736 076	9 309 769	8 797 148
<b>Netto finansposter</b>		<b>8 763 592</b>	<b>7 700 484</b>	<b>9 309 769</b>	<b>8 797 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 319</b>	<b>130 312</b>	<b>12 384</b>	<b>0</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-56 319	130 312	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-56 319</b>	<b>130 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2025 Lørenhagen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	100 024 500	100 024 500
Bygninger	4	198 805 500	198 805 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>298 830 000</b>	<b>298 830 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		30 334	0
Kundefordringer		0	8 202
Kostnader til avregning		0	775 651
Fordringer skader		0	2 250
Andre kortsiktige fordringer		82 999	50 565
Forskuddsbetalte kostnader		41 817	80 053
Innestående konsernkonto og bank		251 759	215 165
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>406 909</b>	<b>1 131 886</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 236 909</b>	<b>299 961 886</b>



## Balanse 2025 Lørenhagen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		265 000	265 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>265 000</b>	<b>265 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-47 868	8 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 868</b>	<b>8 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>217 132</b>	<b>273 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	157 828 000	170 824 000
Borettsinnskudd		119 532 000	119 532 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	21 470 000	8 474 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>298 830 000</b>	<b>298 830 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 676	40 039
Leverandørgjeld		7 891	54 370
Påløpne renter		42 808	50 874
A konto til avregning		0	693 958
Annen kortsiktig gjeld		127 402	19 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 777</b>	<b>858 436</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 019 777</b>	<b>299 688 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 236 909</b>	<b>299 961 886</b>
Pantstillelser	13	298 830 000	298 830 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerd Steinheim  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Arnel Colic  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Yury Boyarintsev  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Arvand Bahrami  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

#### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eiere er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."



## Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 514 400	1 163 746
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	157 728	114 003
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 822 314	7 609 676
<b>Sum</b>	<b>10 494 442</b>	<b>8 887 425</b>

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	12 808	0
<b>Sum</b>	<b>12 808</b>	<b>0</b>

Konto 3990 gjelder oppgjør etter avregning.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	0
<b>Sum</b>	<b>159 740</b>	<b>0</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	198 805 500	100 024 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	198 805 500	100 024 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	198 805 500	100 024 500
Anskaffelsesår :	2024	2022
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 53 boligenheter.  
Selskapet er forsikret i IF Skadeforsikring, polisenummer SP5473647.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 718,3 kvm. G.nr 124, b.nr 312 i Oslo kommune.



## Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	65 946	87 125
6341 Brannalarm	8 892	7 609
6360 Annet renhold	2 250	3 750
6361 Fast renhold	111 294	79 462
6364 Matteleie	0	30 428
6390 Andre driftskostnader	17 414	0
6398 Felleskostnader	506 355	94 332
<b>Sum</b>	<b>712 150</b>	<b>302 705</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og Epost i Bonabo	7 226	8 654
<b>Sum</b>	<b>7 226</b>	<b>8 654</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 006	0
6552 Driftsmateriell	965	400
<b>Sum</b>	<b>3 971</b>	<b>400</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	9 063
6610 Andre vaktmestertjenester	12 336	0
6611 Vedlikehold heiser	112 209	67 766
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	8 190
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	20 985
6648 Vedlikehold dører og porter	17 424	32 595
6663 Vedlikehold ventilasjon	50 253	0
<b>Sum</b>	<b>192 222</b>	<b>138 599</b>

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

### Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	3 975	11 428
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	46 669	26 816
6730 Teknisk honorar	0	26 250
6750 Vakthold	0	2 876
<b>Sum</b>	<b>50 644</b>	<b>67 370</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-ordning, nøkkellavtale og honorar for avregning av målere.



Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	330	4 503
7770 Betalingskostnader	259	145
7772 Omkostninger inkasso	342	0
7773 Omkostninger innkreving	2 610	1 619
7790 Andre kostnader	-21 709	-115 745
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-899	-1
<b>Sum</b>	<b>-19 068</b>	<b>-109 480</b>

Konto 7790 gjelder forsinkelsesgebyr til statens innkrevingsentral.



Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	265 000	0	265 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>265 000</b>	<b>0</b>	<b>265 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 450	-56 318	-47 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 450</b>	<b>-56 318</b>	<b>-47 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>273 450</b>	<b>-56 318</b>	<b>217 132</b>



## Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16368113097</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2068
Opprinnelig lånebeløp:	179 298 000
Lånesaldo 01.01:	170 824 000
Avdrag i perioden:	12 996 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>157 828 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	157 828 000
Andelssaldo 01.01:	8 474 000
Innbetalt IN i perioden:	12 996 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>21 470 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>179 298 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368113097	1	8 700 000	8 700 000
	1	4 650 000	4 650 000
	1	4 620 000	4 620 000
	1	4 560 000	4 560 000
	1	4 500 000	4 500 000
	1	4 494 000	4 494 000
	1	4 470 000	4 470 000
	1	4 440 000	4 440 000
	1	4 410 000	4 410 000
	1	4 194 000	4 194 000
	1	4 074 000	4 074 000
	1	3 720 000	3 720 000
	1	3 564 000	3 564 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 480 000	3 480 000
	1	3 468 000	3 468 000
	1	3 240 000	3 240 000
	1	3 210 000	3 210 000
	1	3 180 000	3 180 000
	1	3 150 000	3 150 000
	2	3 114 000	6 228 000
	1	3 048 000	3 048 000
	1	3 036 000	3 036 000
	3	2 994 000	8 982 000
	1	2 934 000	2 934 000
	1	2 556 000	2 556 000
	1	2 514 000	2 514 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 484 000	2 484 000



## Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Langsiktig gjeld

1	2 472 000	2 472 000
2	2 460 000	4 920 000
1	2 454 000	2 454 000
1	2 400 000	2 400 000
2	2 394 000	4 788 000
1	2 382 000	2 382 000
3	2 370 000	7 110 000
1	2 340 000	2 340 000
1	2 334 000	2 334 000
1	2 280 000	2 280 000
1	2 274 000	2 274 000
1	2 144 000	2 144 000
1	2 030 000	2 030 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16368113097 har første avdrag 30.03.2034 med kr 425 057

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	8 700 000	7 810
1	4 650 000	4 174
1	4 620 000	4 147
1	4 560 000	4 094
1	4 500 000	4 040
1	4 494 000	4 034
1	4 470 000	4 013
1	4 440 000	3 986
1	4 410 000	3 959
1	4 194 000	3 765
1	4 074 000	3 657
1	3 720 000	3 340
1	3 564 000	3 199
1	3 504 000	3 146
1	3 480 000	3 124
1	3 468 000	3 113
1	3 240 000	2 909
1	3 210 000	2 882
1	3 180 000	2 855
1	3 150 000	2 828
2	3 114 000	2 796
1	3 048 000	2 736
1	3 036 000	2 725
3	2 994 000	2 688
1	2 934 000	2 634
1	2 556 000	2 295
1	2 514 000	2 257
1	2 490 000	2 235
1	2 484 000	2 230
1	2 472 000	2 219
2	2 460 000	2 208
1	2 454 000	2 203
1	2 400 000	2 155
2	2 394 000	2 149
1	2 382 000	2 138



## Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

### Langsiktig gjeld

3	2 370 000	2 128
1	2 340 000	2 101
1	2 334 000	2 095
1	2 280 000	2 047
1	2 274 000	2 041
1	2 144 000	1 925
1	2 030 000	1 822

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2025 Lørenhagen Borettslag

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2025**

Bokført langsiktig gjeld	179 298 000
Innskuddskapital	119 532 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>298 830 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>298 830 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 119 532 000,-.



Resultat og balanse med noter for Lørenhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lørenhagen Borettslag**

Styreleder	Gerd Steinheim (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Yury Boyarintsev (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Arnel Colic (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Arvand Bahrami (sign.)	20.03.2026



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lørenhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penneo Dokumentnrøkkei: MTK8N-W96DW-NC40F-D339M-WJ4E-9RNF4



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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MTK8N-W96DW-NC40F-D339M-WJ4E-9RNF4



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-23 11:57:41 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: MTK8N-W96DW-NC40F-D339M-WJJE-9RNF4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.