



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 046 476	1 033 976
Sum inntekter		1 046 476	1 033 976
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		4 209 325	626 846
Sum kostnader		4 266 375	683 896
Driftsresultat		-3 219 899	350 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 831	12 920
Sum finansinntekter		50 831	12 920
Annen finanskostnad		372 868	155 901
Sum finanskostnader		372 868	155 901
Netto finans		-322 037	-142 981
Resultat før skattekostnad		-3 541 936	207 099
Årsresultat		-3 541 936	207 099
Totalresultat		-3 541 936	207 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 541 936	207 099
Sum overføringer og disponeringer		-3 541 936	207 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 061 420	75 061 420
Sum varige driftsmidler		75 061 420	75 061 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 061 420	75 061 420
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 167	29 155
Sum fordringer		32 167	29 155
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 052	256 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 052	256 804
Sum omløpsmidler		1 874 219	285 959
SUM EIENDELER		76 935 639	75 347 379

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 141 277
Udekket tap		1 400 658	
Sum opptjent egenkapital		-1 400 658	2 141 277
Sum egenkapital		-1 265 658	2 276 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 097 486	5 061 250
Øvrig langsiktig gjeld		67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld		77 083 070	73 046 834
Sum langsiktig gjeld		77 083 070	73 046 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 065	1 220
Leverandørgjeld		1 101 254	12 109
Annen kortsiktig gjeld		13 909	10 938
Sum kortsiktig gjeld		1 118 228	24 267
Sum gjeld		78 201 298	73 071 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 935 639	75 347 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376891

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 392
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 046 476	1 033 976
Sum inntekter		1 046 476	1 033 976
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		4 209 325	626 846
Sum kostnader		4 266 375	683 896
Driftsresultat		-3 219 899	350 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 831	12 920
Sum finansinntekter		50 831	12 920
Annen finanskostnad		372 868	155 901
Sum finanskostnader		372 868	155 901
Netto finans		-322 037	-142 981
Resultat før skattekostnad		-3 541 936	207 099
Årsresultat		-3 541 936	207 099
Totalresultat		-3 541 936	207 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 541 936	207 099
Sum overføringer og disponeringer		-3 541 936	207 099



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 061 420	75 061 420
Sum varige driftsmidler		75 061 420	75 061 420

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		75 061 420	75 061 420
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		32 167	29 155
Sum fordringer		32 167	29 155

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 052	256 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 842 052	256 804

Sum omløpsmidler		1 874 219	285 959
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		76 935 639	75 347 379
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 141 277



Udekket tap	1 400 658	
Sum opptjent egenkapital	-1 400 658	2 141 277
Sum egenkapital	-1 265 658	2 276 277
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 097 486	5 061 250
Øvrig langsiktig gjeld	67 985 584	67 985 584
Sum annen langsiktig gjeld	77 083 070	73 046 834
Sum langsiktig gjeld	77 083 070	73 046 834
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 065	1 220
Leverandørgjeld	1 101 254	12 109
Annen kortsiktig gjeld	13 909	10 938
Sum kortsiktig gjeld	1 118 228	24 267
Sum gjeld	78 201 298	73 071 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 935 639	75 347 379



Organisasjonsnr: 916 124 392
LOFOTGATA 4 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. 7836

Lofotgata 4 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lofotgata 4 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Kristiansands gate 2, 0463 Oslo.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Lofotgata 4 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

Kyrre Olav Moen Lauritzen 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

Som fører av protokollen ble Guni Haukland foreslått. Protokollvitne velges i generalforsamlingen



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7836 Årsrapport med regnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kyrre Olav Moen Lauritzen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Sørensen Bøckmann
- Sigrid Stokke
- Velges i generalforsamlingen

Maria Yasmin Gåssand trekker seg fra styret. Hun er valgt til 2025 og ny kandidat må velges i generalforsamlingen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Olav Moen Lauritzen	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Eirik Sørensen Bøckman	Lofotgata 4 A
Styremedlem	Maria Yasmin Gåssand	Lofotgata 4 C
Styremedlem	Sigrid Stokker	Lofotgata 4 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Lofotgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Lofotgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916124392, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 163

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.

Lofotgata 4 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)



- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 3 466 054,- høyere enn budsjettert da vedtak om rehabilitering ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 8. juli og lå inne ikke inne i budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes ytterligere låneopptak og rentøkning i 2023. Jfr. note i regnskapet.

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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 78 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Lofotgata 4 Borettslag.

Lån

Lofotgata 4 Borettslag har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 55 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LOFOTGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LOFOTGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECF4I-C5HYC-1BZ37-CBSZE-1K98C-1TAY0



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	261 691	187 862	261 691	755 992
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 541 936	207 099	62 179	170 111
Tillegg for nye langsiktige lån	15 17 714 516	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -13 678 280	-133 269	-110 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	494 300	73 830	-47 821	170 111
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	755 991	261 692	213 870	926 103

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 874 219	285 959
Kortsiktig gjeld	-1 118 228	-24 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	755 991	261 692



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 038 176	1 033 976	1 033 000	1 540 000
Andre inntekter	3	8 300	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 046 476	1 033 976	1 033 000	1 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 310	-8 867	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 980	-77 855	-81 747	-85 838
Konsulenthonorar	7	-688	-1 905	-10 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-3 581 114	-45 731	-89 000	-76 000
Forsikringer		-116 614	-107 682	-133 000	-128 276
Kommunale avgifter	9	-200 820	-166 832	-199 454	-235 257
Energi/fyring		-35 821	-41 803	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 316	-116 631	-126 270	-120 968
Andre driftskostnader	10	-67 662	-59 541	-55 800	-16 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 266 375	-683 896	-800 321	-799 889
DRIFTSRESULTAT		-3 219 899	350 080	232 679	740 111
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 831	12 920	12 500	14 000
Finanskostnader	12	-372 868	-155 901	-183 000	-584 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-322 037	-142 981	-170 500	-570 000
ÅRSRESULTAT		-3 541 936	207 099	62 179	170 111
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	207 099		
Fra opptjent egenkapital		-2 141 278	0		
Udekket tap		-1 400 658	0		



LOFOTGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 392, KUNDENR. 7836

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 310 420	64 310 420
Tomt		10 751 000	10 751 000
SUM ANLEGGSMIDLER		75 061 420	75 061 420
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		114	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 053	29 155
Driftskonto OBOS-banken		49 372	111 721
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4
Sparekonto OBOS-banken		1 792 680	145 079
SUM OMLØPSMIDLER		1 874 219	285 959
SUM EIENDELER		76 935 639	75 347 379
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		0	2 141 277
Udekket tap	14	-1 400 658	0
SUM EGENKAPITAL		-1 265 658	2 276 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 097 486	5 061 250
Borettsinnskudd	16	67 985 584	67 985 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		77 083 070	73 046 834
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 909	10 938
Leverandørgjeld		1 101 254	12 109
Påløpte renter		3 065	1 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 118 228	24 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 935 639	75 347 379



Pantstillelse	17	77 095 584	73 785 584
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Lofotgata 4 Borettslag

Kyrre Olav Moen Lauritzen

Eirik Sørensen Bøckman

Maria Yasmin Gåssand

Sigrid Stokker

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-sikk 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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	906 096
Bredbånd	119 880
Extra bod	10 700
Eiendomsskatt	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 038 176

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	6 800
Tilbakebetalt grunnet feil innb. 2022, Innkrevingssetaten	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	8 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Byggkontroll AS	-117 499
Bygg og Malerexpert AS	-216 630
Multirehab AS	-1 437 500
Koier Bygg AS	-79 961
PM Bygg Service AS	-1 698 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 550 340
Drift/vedlikehold bygninger	-7 441
Drift/vedlikehold VVS	-2 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 445
Kostnader dugnader	-7 053
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 581 114

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 502
Vann- og avløpsavgift	-131 114
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 820

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 050
Renhold ved firmaer	-56 196
Andre fremmede tjenester	-1 335
Andre kontorkostnader	-3 846
Bank- og kortgebyr	-2 758
Velferdskostnader	-477
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 662

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 856
SUM FINANSINNTEKTER	50 831

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-131 949
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-41 858
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-199 061
SUM FINANSKOSTNADER	-372 868

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	60 922 351
Avskrevet tidligere år	-292 033
Påkostninger tidligere år	3 680 102
SUM BYGNINGER	64 310 420

Tomten er anskaffet.
Gnr.219/bnr.163

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-9 106 936	
Nedbetalt i år	9 450	
		-9 097 486

Handelsbanken

Lånet var et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden var 25 år

Opprinnelig 2023	-8 607 580	
Nedbetalt i år	8 607 580	
		0

Handelsbanken

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.. Løpetiden var 30 år

Opprinnelig 2018	-5 676 342	
Nedbetalt tidligere	615 092	
Nedbetalt i år	5 061 250	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 097 486
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-67 985 584
-----------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-67 985 584
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 985 584
Pantelån	9 097 486
TOTALT	77 083 070

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



13

Lofotgata 4 Borettslag

Bygninger	64 310 420
Tomt	10 751 000
TOTALT	75 061 420



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84840430. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Bytte av vinduer mot gateplant	
2020 - 2021	Utskifting lyspunkt i fellesareal	Skiftet lyspunkter i trappeoppganger, kjeller og loft
2020 - 2021	Brannsikring	Utskifting/kontroll av alle brannslukkeapparater i leiligheter. - Reparasjon av brannslange i kjeller, innkjøp av nye brannslukkeapparat til fellesareal. - Innhenting av brannteknisk rapport utført av sertifisert branntekniker. Utarbeidet plan for lukking av avvik.
2019 - 2020	Diverse utbedringer fellesarealer	Montert smekklås på kjellerdører for å hindre at disse blir stående ulåste. - Innhentet bodnummer fra alle andelseiere for å få oversikt over hvilke boder som er i bruk. - Åpnet og byttet lås på ubrukte boder. Arrangert dugnad slik at disse ble tømt. - Laget kart over alle boder, og sendt oversikten til andelseiere slik at dette kan stemmes over ved neste fysiske generalforsamling. - Byttet lysrør i kjeller og på loft. - Endret abonnement for avfallshenting. - Kontaktet nabobyggets styre for å diskutere tetting av gjerde. - Reparasjon av ødelagt tørketrommel.



2019	Kartlegging avløpsrør	Kartlegging av avløpsrør, samt påbegynnelse av arbeid med rørfornyning av avløpsrør (etter påbud fra Oslo kommune).
------	-----------------------	---



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7836 Selskapsnavn: Lofotgata 4 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
E-post: oef@obos.no

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