



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		393 600	362 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>393 600</b>	<b>362 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 015	26 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		254 789	261 930
<b>Sum kostnader</b>		<b>303 958</b>	<b>293 514</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 642</b>	<b>68 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 327	2 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 327</b>	<b>2 957</b>
Annen finanskostnad		3 277	4 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 277</b>	<b>4 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50</b>	<b>-1 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 692	67 436
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 489	66 643
Sum varige driftsmidler		2 811 446	2 816 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 811 446	2 816 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 235	285 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 235	285 697
Sum omløpsmidler		362 235	285 697
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 173 682</b>	<b>3 102 297</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 340 480	2 250 788
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 340 480</b>	<b>2 250 788</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 341 280</b>	<b>2 251 588</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 367	139 027
Øvrig langsiktig gjeld		711 200	711 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>830 567</b>	<b>850 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>830 567</b>	<b>850 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14	16
Leverandørgjeld			466
Skyldige offentlige avgifter		174	
Annen kortsiktig gjeld		1 646	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 835</b>	<b>482</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>832 402</b>	<b>850 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 173 682</b>	<b>3 102 297</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439912

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		393 600	362 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>393 600</b>	<b>362 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 015	26 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		254 789	261 930
<b>Sum kostnader</b>		<b>303 958</b>	<b>293 514</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 642</b>	<b>68 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 327	2 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 327</b>	<b>2 957</b>
Annen finanskostnad		3 277	4 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 277</b>	<b>4 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50</b>	<b>-1 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 692	67 436
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 489	66 643
Sum varige driftsmidler		2 811 446	2 816 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 811 446	2 816 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 235	285 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 235	285 697
Sum omløpsmidler		362 235	285 697
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 173 682</b>	<b>3 102 297</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 340 480	2 250 788
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 340 480</b>	<b>2 250 788</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 341 280</b>	<b>2 251 588</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	119 367	139 027
Øvrig langsiktig gjeld	711 200	711 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>830 567</b>	<b>850 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>830 567</b>	<b>850 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14	16
Leverandørgjeld		466
Skyldige offentlige avgifter	174	
Annen kortsiktig gjeld	1 646	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 835</b>	<b>482</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>832 402</b>	<b>850 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 173 682</b>	<b>3 102 297</b>



Organisasjonsnr: 952 745 034  
LØVLIVEIEN 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

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

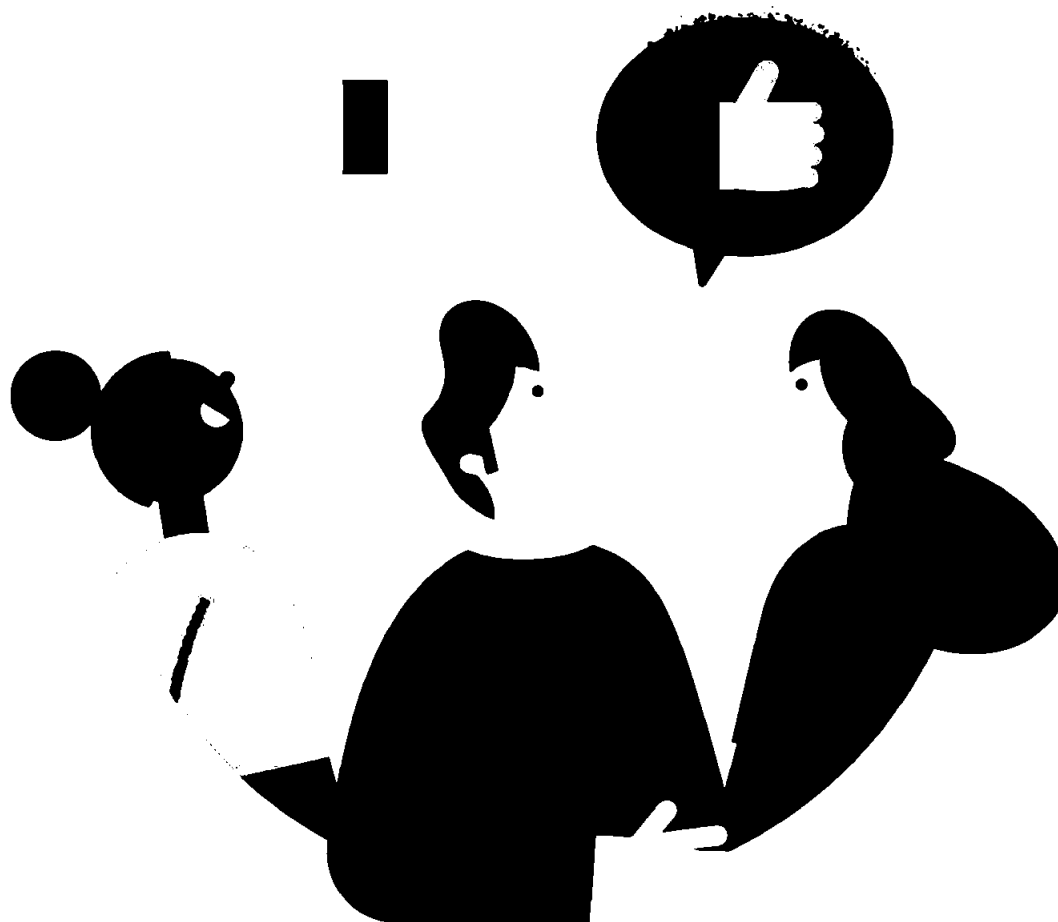
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3574 Løvliveien Borettslag







## Til andelseierne i Løvliveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 2 juni 2022 kl. 18.00 Løvliveien 10 A.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Løvliveien 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Løvliveien Borettslag  
avholdes torsdag 2. juni kl. 18:00 i Løvliveien 10 A.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder. Ikke på valg.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 02.05.2022  
Styret i Løvliveien Borettslag

Magne Kjøniksen/s/      Heidi Kristin Grønn /s/      Anita Jonassen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magne Kjøniksen (2021-2023)	Løvliveien 12 B
Styremedlem	Heidi Kristin Grønn (2021-2023)	Løvliveien 10 A
Styremedlem	Anita Jonassen (2020-2022)	Løvliveien 12 A
Varamedlem	Fredrik Bjørck	Løvliveien 14 B
Varamedlem	Inger-Lise Kure	Løvliveien 14 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Løvliveien Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

- Løvliveien 10A-B, 12A-C,14A-C

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 602 - 41

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.

Løvliveien Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## **Styrets arbeid**

Styret har hatt 5 styremøter siden generalforsamlingen i 2021.

Heidi og Magne var på OBOS seminar i september 2021. Der ble vi oppfordret til å bestille en tilstandsrapport på bygningsmassen. Denne ble bestilt og levert desember 2021.

Denne viser at vinduer, kledning og tak bør rehabiliteres innen 2025.

Vi har bedt OBOS om tilbud til bistand med tanke på gjennomføring av rehabiliteringen.

Dette tilbudet ble levert styret mars 2022.

Styret har ikke besluttet om det skal gå for denne løsningen fra OBOS. Vi besluttet å innhente tilbud fra byggmestere som kan ta ansvar for gjennomføringen av prosjektet.

Styret har forpliktet seg til å bytte fra Telenor til Altibox på lik linje med resten av området. Fiberkabler er lagt på plass inn til husveggene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 393.600,- i tråd med budsjett..

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 303.958,-.

Dette er langt lavere enn budsjettert og skyldes at planlagte utskiftning av vinduer ikke ble foretatt i 2021.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 89.692,- 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 31.12.2021 kr 360.400,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500.000 til større vedlikehold som omfatter bytte av vinduer i alle boenhetene.

Blir rehabiliteringen gjennomført, vil denne posten bli vesentlig høyere.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettetert med 3 % økning i kommunale avgifter og uendret eiendomsskatt

### Energikostnader

Det er budsjettetert med kr. 3.500 for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettetert med kr. 27.000.

### Lån

Løvliveien Borettslag har lån i OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med 10 års løpetid. Lånet er nedbetalt juli 2027.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til 3 % økning.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et større låneopptak. Størrelsen på låneopptak er per dags dato uvisst.

Styret beslutter på grunn av dette økning på 200 kroner av felleskostnadene i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løvliveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Løvliveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Løvliveien Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 3. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>285 214</b>	<b>231 603</b>	<b>285 214</b>	<b>360 400</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	89 692	67 436	-344 204	-465 904
Tilbakeføring av avskrivning 12	5 154	5 154	5 154	5 154
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-19 660	-18 979	-30 033	-34 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>75 186</b>	<b>53 611</b>	<b>-369 083</b>	<b>-494 750</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>360 400</b>	<b>285 215</b>	<b>-83 868</b>	<b>-134 350</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	362 235	285 697		
Kortsiktig gjeld	-1 835	-482		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>360 400</b>	<b>285 215</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	393 600	362 208	394 000	394 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>393 600</b>	<b>362 208</b>	<b>394 000</b>	<b>394 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 015	-2 430	-16 250	-18 850
Styrehonorar	4	-25 000	-24 000	-25 000	-26 000
Avskrivninger	12	-5 154	-5 154	-5 154	-5 154
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 500	-3 600
Forretningsførerhonorar		-31 185	-30 275	-31 500	-32 500
Konsulenthonorar		0	-1 890	-1 000	-1 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	6	-13 718	-27 491	-434 000	-535 200
Forsikringer		-25 040	-23 109	-24 500	-27 000
Festeavgift		-10 197	-10 197	-10 500	-10 500
Kommunale avgifter	7	-93 192	-90 036	-92 500	-97 000
Energi/fyring		-3 468	-2 937	-3 500	-3 500
TV-anlegg/bredbånd		-58 743	-56 708	-58 500	-61 000
Andre driftskostnader	8	-14 146	-14 187	-17 700	-17 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-303 958</b>	<b>-293 514</b>	<b>-725 204</b>	<b>-840 604</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>89 642</b>	<b>68 694</b>	<b>-331 204</b>	<b>-446 604</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	3 327	2 957	0	0
Finanskostnader	10	-3 277	-4 215	-13 000	-19 300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>50</b>	<b>-1 258</b>	<b>-13 000</b>	<b>-19 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>89 692</b>	<b>67 436</b>	<b>-344 204</b>	<b>-465 904</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 692	67 436		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	2 749 958	2 749 958
Andre varige driftsmidler	12	61 489	66 643
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 811 446</b>	<b>2 816 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		211 890	135 677
Sparekonto OBOS-banken		150 345	150 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>362 235</b>	<b>285 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 173 682</b>	<b>3 102 297</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 340 480	2 250 788
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 341 280</b>	<b>2 251 588</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	119 367	139 027
Borettsinnskudd	14	711 200	711 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>830 567</b>	<b>850 227</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	466
Skyldige offentlige avgifter	15	174	0
Påløpte renter		14	16
Annen kortsiktig gjeld	16	1 646	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 835</b>	<b>482</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 173 682</b>	<b>3 102 297</b>
Pantstillelse	17	912 000	912 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 02.05.2022  
Styret i Løvliveien Borettslag

Magne Kjøniksen /s/

Heidi Kristin Grønn /s/

Anita Jonassen /s/

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	393 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>393 600</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 125
Påløpte feriepenger	-1 237
Arbeidsgiveravgift	-5 409
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 015</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.



**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 878
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 718</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 868
Kommunale avgifter	-72 324
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-93 192</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-269
Snørydding	-8 625
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-88
Bank- og kortgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-1 157
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 146</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	325
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 002
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 327</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 277
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 277</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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

Gnr.602/bnr.41

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

fornyelse for ytterligere 80 år.

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Kostpris	30 961	
Avskrevet tidligere	-13 012	
Avskrevet i år	-620	
		17 329
Garasjeanlegg		
Kostpris	226 665	
Avskrevet tidligere	-177 971	
	-4 534	
		44 160
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>61 489</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 154</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-200 000	
Nedbetalt tidligere	60 973	
Nedbetalt i år	19 660	
		-119 367
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-119 367</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-174
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-174</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 237
Påløpte kostnader	-410
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 646</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	711 200
Pantelån	119 367
<b>TOTALT</b>	<b>830 567</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



### **3. GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av Kr 26.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

#### **Styrets innstilling:**

Foreslåtte styrehonorar vedtas

### **4. INGEN INNKOMNE FORSLAG**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Løvliveien Borettslag

**Annen informasjon om borettslaget****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 4 gjesteparkeringsplasser og 8 garasjeplasser som følger andelseierne.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963623. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 slokkeutstyr 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019	Asfaltering uteområde	Kr. 32.000,- utført av Lundeby AS
2017 - 2017	Radonmåling	Utført av Norsk Radonvern AS - kr. 6.000,-
2017 - 2017	Utskiftning av ytterdører og verandadør	Vitting Vaktmester utført arbeid - ca kr. 180.000,-
2017 - 2017	Vask og maling av bygningsmassen	Vaktmester Borg utført arbeid - ca kr. 130.000,- - noe skift av kledning





3574 Løvliveien Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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