



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 261 859
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kenneth Dao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 852 701	
Sum inntekter		29 852 701	0
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 875	
Annen driftskostnad		3 286 709	500
Sum kostnader		3 558 734	500
Driftsresultat		26 293 967	-500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 198	5 760
Sum finansinntekter		14 198	5 760
Annen finanskostnad		18 167 433	
Sum finanskostnader		18 167 433	0
Netto finans		-18 153 235	5 760
Resultat før skattekostnad		8 140 732	5 260
Årsresultat		8 140 732	5 260
Totalresultat		8 140 732	5 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 140 732	5 260
Sum overføringer og disponeringer		8 140 732	5 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		773 140 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		907 672	
Sum varige driftsmidler		774 047 672	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		774 077 672	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		137 592	
Andre fordringer		266 933	
Sum fordringer		404 526	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 184	820 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 184	820 260
Sum omløpsmidler		1 889 709	820 260
SUM EIENDELER		775 967 382	820 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		815 000	815 000
Sum innskutt egenkapital		815 000	815 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 144 835	5 260
Sum opptjent egenkapital		8 144 835	5 260
Sum egenkapital		8 959 835	820 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		533 562 000	
Øvrig langsiktig gjeld		231 972 000	
Sum annen langsiktig gjeld		765 534 000	0
Sum langsiktig gjeld		765 534 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 903	
Leverandørgjeld		1 169 999	
Skyldige offentlige avgifter		63 198	
Annen kortsiktig gjeld		76 447	
Sum kortsiktig gjeld		1 473 547	0
Sum gjeld		767 007 547	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 967 382	820 260



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 458383

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 261 859
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kenneth Dao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 928 261 859
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 852 701	
Sum inntekter		29 852 701	0
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 875	
Annen driftskostnad		3 286 709	500
Sum kostnader		3 558 734	500
Driftsresultat		26 293 967	-500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 198	5 760
Sum finansinntekter		14 198	5 760
Annen finanskostnad		18 167 433	
Sum finanskostnader		18 167 433	0
Netto finans		-18 153 235	5 760
Resultat før skattekostnad		8 140 732	5 260
Årsresultat		8 140 732	5 260
Totalresultat		8 140 732	5 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 140 732	5 260
Sum overføringer og disponeringer		8 140 732	5 260



Organisasjonsnr: 928 261 859
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		773 140 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		907 672	
Sum varige driftsmidler		774 047 672	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		774 077 672	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		137 592	
Andre fordringer		266 933	
Sum fordringer		404 526	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 184	820 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 184	820 260
Sum omløpsmidler		1 889 709	820 260
SUM EIENDELER		775 967 382	820 260

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	815 000	815 000
Sum innskutt egenkapital	815 000	815 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 144 835	5 260
Sum opptjent egenkapital	8 144 835	5 260
Sum egenkapital	8 959 835	820 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	533 562 000	
Øvrig langsiktig gjeld	231 972 000	
Sum annen langsiktig gjeld	765 534 000	0
Sum langsiktig gjeld	765 534 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 903	
Leverandørgjeld	1 169 999	
Skyldige offentlige avgifter	63 198	
Annen kortsiktig gjeld	76 447	
Sum kortsiktig gjeld	1 473 547	0
Sum gjeld	767 007 547	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	775 967 382	820 260



Organisasjonsnr: 928 261 859
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

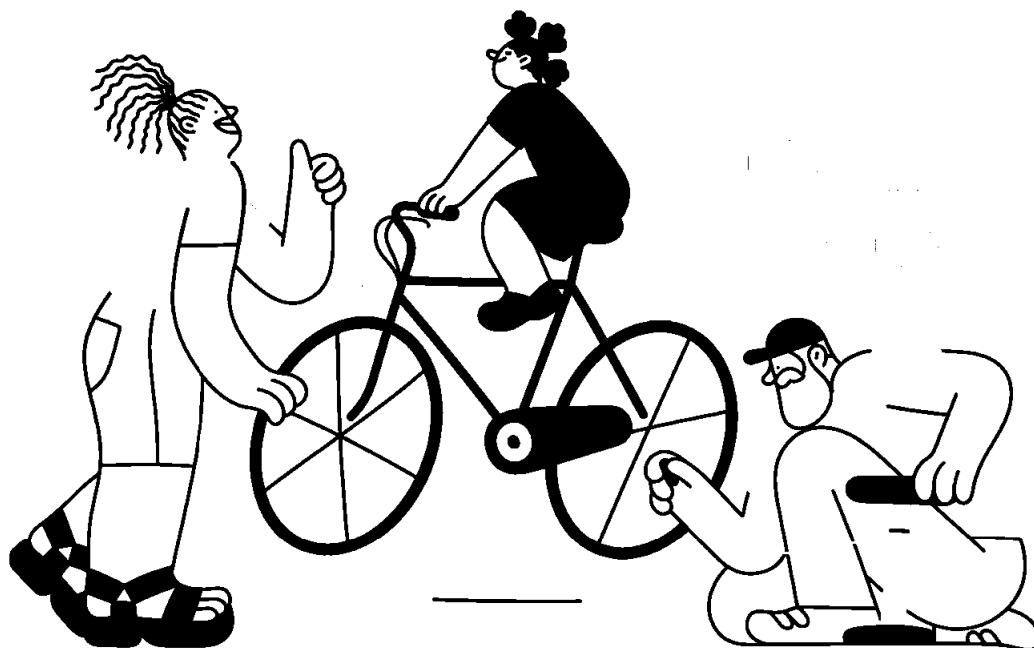
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2



Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 17:00 og lukker 13. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fakturering rundt diverse regelbrudd
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sonja Helene Dalseth er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 31



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2024.pdf
2. 2293 ÅRSREGNSKAPET 2024.pdf
3. 2293 Lørenskog Hageby Borettslag 2.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

Dette er lavere enn det som var planlagt i budsjettet, som var et vanlig honorar på 300 000 kroner pluss 100 000 kroner for ekstraarbeid med etableringsfasen.

Styrets innstilling

Styret legger med dette frem forslag til styrehonorar for den foregående perioden.

Lørenskog Hageby borettslag 2 består av 163 andeler, og har et styre bestående av en styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem.

Som årsberetningen tydelig viser, har dette vært en svært aktiv periode for borettslaget. Vi har vært i en krevende etableringsfase etter overtakelsen i mai 2024, noe som har medført en betydelig arbeidsbelastning for styret. Styret har siden september gjennomført hele 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker. Et konkret eksempel på arbeidsmengden er håndteringen av reklamasjoner og varsler. Styret har selv utarbeidet 124 varsler. Dette arbeidet har krevd tid og nøyaktighet fra styrets medlemmer.

Årsberetningen gir også innsikt i de mange ulike områdene styret har jobbet med, fra oppfølging av utbyggers forpliktelser og etablering av leverandørkontrakter, til håndtering av HMS-relaterte saker, beboerspørsmål og igangsetting av viktige prosesser som utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i arbeidsmengden, det betydelige antallet saker som er behandlet, og det faktum at vi er 5 styremedlemmer pluss et varamedlem som har bidratt, foreslår styret et samlet honorar på 275 000 kroner for denne perioden. Vi mener dette honoraret reflekterer den innsatsen som er lagt ned for å sikre en god start for Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-



Sak 6

Fakturering rundt diverse regelbrudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Informasjon om utfordringer og tiltak i borettslaget

Styret overtok i høst et borettslag med betydelige utfordringer, og vi ønsker å informere beboerne om disse og tiltakene som er iverksatt.

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

- I innflyttingsfasen i vår oppsto to branner på takterrassen, sannsynligvis forårsaket av sigarettneiper.
- Gjennom sommeren og høsten opplevde vi hyppige falske brannalarmer, som viste seg å skyldes beboere som røykte nær røykdetektorer i oppgangene eller utløste manuelle meldere i garasjen.
- Det har vært og er fortsatt et stort problem med misbruk av nødåpner/KAC-alarm i garasjen, både av beboere og besøkende.

Forsøpling og hærverk:

- I sommer var det store problemer med forsøpling, med overfylte nedkast og søppelhauger rundt borettslaget, noe som også fikk oppmerksomhet i lokalavisen.
- Fellesområder, inkludert bakgården og heisene, har også vært utsatt for betydelig forsøpling.
- Det er registrert omfattende hærverk, inkludert opprissede vegger, misbruk av brannslukkingsapparater og knust glass i fellesområdene (blant annet drivhuset og handicapheisen i bakgården).

Tiltak og kostnader:

- For å øke sikkerheten og avdekke hærverk, ble det etter avstemning blant beboerne installert videoovervåkning i borettslaget i høst, i tråd med praksis i andre borettslag i området. Dette har hatt en positiv effekt, men det er fortsatt forbedringspotensial.
- Ekstraordinær søppelrydding i 2024 medførte kostnader på 156 000 kroner i ekstra vaktmestertjenester.
- Styremedlemmer og frivillige i "Task Force" har utført betydelig oppryddingsarbeid, noe som har spart borettslaget for store kostnader.

Kostnadsansvar:

For å redusere forsøpling og misbruk av KAC-alarm, har styret innført rutiner for fakturering av kostnader knyttet til dette. For å sikre at beboerne er enige i denne praksisen, ønsker styret å gjennomføre en avstemning.

- Alternativene er:
- At den enkelte som forårsaker forsøpling eller misbruk av KAC-alarm, skal bære kostnadene.
- At kostnadene skal dekkes av fellesskapet.

Vedtektsendring blir derfor som følger:



For å sikre fleksibilitet og unngå behovet for gjentatte vedtektsendringer, foreslås det å vedtektsfeste at de til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av fellesutstyr, som fastsettes i husordensreglene, automatisk vil gjelde.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter:

- Ny § 5-3.5 skal lyde: *"De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."*

Begrunnelse: Denne endringen vil bidra til å effektivisere prosessen med å oppdatere satser og sikre at borettslaget til enhver tid har oppdaterte regler som reflekterer faktiske kostnader.

Pr. 10.04.2025 er de gjeldende satsene i husordensreglene som følger:

- **Vanlig søppel:** 500 kroner per hendelse (liten mengde).
- **Misbruk av KAC-alarm:** 6450 kroner per hendelse (inkl. mva.).
- **Service på tett nedkast:** Maksimalt 16 000 kroner per hendelse.

Ytterligere informasjon:

Styret er åpent for spørsmål og kommentarer knyttet til dette forslaget. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i forslaget før avstemningen.

Forslag til vedtak

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ashkan Faramarzi

Mitt navn er Ashkan Faramarzi, og jeg ønsker å stille som kandidat til styret i borettslaget – enten som styremedlem eller styreleder.

Jeg har tidligere styreerfaring fra et annet borettslag, hvor jeg blant annet samarbeidet med kommunen og bidro aktivt til bomiljø og vedlikehold. Jeg jobber som prosjektleder i byggebransjen og har god erfaring med økonomi, struktur og ledelse.

Jeg er opptatt av å skape et trygt, ryddig og godt fellesskap for oss beboere, og ønsker å bidra til positiv



utvikling og gode løsninger for borettslaget.

Mvh AF

- **Hajir Karimi**

Kjære beboere,

Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styreledervervet i borettslaget. Som en engasjert og løsningsorientert person med bred erfaring innen ledelse og økonomi, har jeg et sterkt ønske om å bidra til et godt bomiljø og en positiv utvikling av borettslaget vårt.

Jeg har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon fra BI og har lang erfaring innen salg og ledelse i bilbransjen. Gjennom min karriere har jeg hatt flere lederroller, der jeg har arbeidet med strategi, økonomistyring og teamledelse. I dag driver jeg med salg og er deleier i en sushi-restaurant på Lørenskog. Jeg kjenner området godt og har stor forståelse for et flerkulturelt samfunn, noe jeg mener er en viktig ressurs i et borettslag som vårt.

Som styreleder vil jeg være aktivt til stede, jobbe målrettet for å finne gode løsninger på utfordringer, og sørge for at borettslaget drives på en effektiv og bærekraftig måte. Jeg tror på god kommunikasjon, åpen dialog med beboerne og å finne løsninger som gagnar fellesskapet.

Jeg håper på deres støtte og ser frem til å kunne bidra positivt til borettslaget vårt.

Med vennlig hilsen,

- **Øystein Bugge Nergård**

Jeg stiller til valg for å gjøre en forskjell for mine naboer og medbeboere. Jeg er motivert og ikke minst har jeg nok tid til å følge opp alle sine behov, og utføre styrets oppgaver. Med 20 års erfaring med eiendomsforvaltning, budsjettering og regnskap skal jeg sørge for at vi ikke må betale mer enn nødvendig for tjenestene vi forventer. Godt valg!

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ashkan Faramarzi**

Mitt navn er Ashkan Faramarzi, og jeg ønsker å stille som kandidat til styret i borettslaget – enten som styremedlem eller styreleder.

Jeg har tidligere styreerfaring fra et annet borettslag, hvor jeg blant annet samarbeidet med kommunen og bidro aktivt til bomiljø og vedlikehold. Jeg jobber som prosjektleder i byggebransjen og har god erfaring med økonomi, struktur og ledelse.

Jeg er opptatt av å skape et trygt, ryddig og godt fellesskap for oss beboere, og ønsker å bidra til positiv utvikling og gode løsninger for borettslaget.

Mvh AF

- **Benny Thong Hoang-Helmersen**

Jeg har planer om å fortsette styrevervet som styremedlem. Forrige periode ble litt for kort og føler at det er enda en del utestående oppgaver. Dette er veldig utfordrende borettslag da det krever mye samarbeid på tvers av andre borettslag.

Til daglig jobber jeg som data ingeniør i Oslo Origo som er kommunens digitaliseringsetat. Vi lager løsninger som gjør hverdagen enklere for byens innbyggere og ansatte. Mye av det jeg gjør til daglig kan være overførbart til arbeidet for borettslaget hvor det skal bli lettere for andelseiere og styret.

- **Jørn Kenneth Fløgstad**



Dette halve året har vært en prøvelse. Dette er ikke et normalt borettslag.

Kort og greit.

Men det har vært ganske moro også.

Vi skal lage et hjem her. Et sted å bo og trives.

Og det er ikke lett når så mange viser så sterk motstand mot å ta vare på stedet.

Noen oppbevarer bare kroppen sin her og har nok med det. Hva som foregår utenfor sin egen dør er ikke deres ansvar, det er visst styret sitt ansvar.

Dette er ikke et hotell. Leiligheten din er ikke huset på prærien. Du må ta ansvar. Du må ta del i å skape trivsel.

Du er del av et fellesskap. Du må rydde etter deg. Du må si fra når noe irriterer deg.

Nå har vi siden september tråkket på mange tær. Et hav av varsler har blitt sendt. Og sammen med varslene har det kommet fakturaer.

Noen er nok forbannet på oss og vil ikke ha et slikt regime. Rett og slett fordi det er deres leietakere som til stadighet forårsaker disse fakturaene.

De vil ikke ha videoovervåkingen eller KAC-fakturaer. Og de vil ha regler rundt utleie som strider med borettslagsloven.

Men det er også mange som sier takk. Det har fungert. Sjøppelhaugene er borte.

KAC-alarmene og brannalarmen er ganske sjeldne.

Det har fungert!

Vi har kommet langt siden i høst.

Og nå har vi endelig fått tid til å begynne på de oppgavene som vanlige borettslag jobber med.

Og selv om jeg egentlig er ganske utmattet etter dette halvåret så stiller jeg gjerne som styremedlem videre. Prosjektet er ikke i havn. Mye som skal på plass.

Vi trenger god merking av etasjer og korridorer, retningene til garasjer og boder. Utbygger satte kun opp små hvite lapper øverst på døren.

Vi trenger noe som er synlig. Der er vi snart i havn med en leverandør av merking.

Vi trenger nøkkelbrikker. Det er allerede veldig mange nøkler på avveie. Så mange at vi må vurdere å bytte alle låser i fellesarealer.

Vi har kablet klart for å starte opp med montering av brikkelesere og fjerne de gamle nøkkelbryterne. Men som nytt borettslag har vi ikke enda alle regninger på bordet. Forretningsfører mener det først er etter to år at vi virkelig vet noe om økonomien og planlegge skikkelige budsjetter. Men nøkkelbrikker er budsjettet og vi bør få utført faser av prosjektet snart.

Det vil da også være mulig å få byttet låsen til leiligheten slik at du bruker nøkkelbrikke eller mobil for å låse. Det er ikke bare kjekt å ha, men det har blitt en nødvendighet for å sikre oss mot å bli ofre for de mange mistede nøklene.

Og selvsagt må vi snart få overtatt garasjen. Den styres av utbygger, og utbygger er ikke interessert i å styre den.

Jeg har tid, lyst og evner til å sitte i styret videre. Sammen skal vi lage borettslaget akkurat slik du ønsker det.

- Kai Arne Svendstad
- Lubna Hamid Khokhar

Jeg stiller til valg som styremedlem og ønsker å fortsette arbeidet med å skape et trygt og velfungerende bomiljø.

Jeg satt i styret fra mai til september, og ble gjenvalgt i september for å fortsette det viktige arbeidet. I løpet av min tid i styret har jeg vært involvert i håndtering av utfordringer som falske brannalarmer, søppelhåndtering,



hærverk og garasjeproblematikk. Vi har kommet langt, men det er fortsatt mye som gjenstår.

Lørenskog Hageby har vært et krevende borettslag, men vi ser nå fremgang og begynner å se de positive resultatene av vårt arbeid. Vi har møtt flere utfordringer, og det har krevd mye innsats fra alle involverte. Vi har blant annet fått byttet renholdsfirma og fått orden på heisenes service, som har vært nødvendige tiltak for å forbedre den daglige driften. Likevel er det tydelig at vi har tatt viktige skritt fremover, og vi har begynt å se konkrete resultater. Borettslaget har potensialet til å bli et flott og godt sted å bo, men det krever at vi fortsetter å jobbe sammen for å skape et fellesskap der alle trives. Jeg er motivert for å være med på å forme denne utviklingen videre.

Lørenskog Hageby krever tett samarbeid både internt og med andre aktører. Jeg ønsker å bidra videre for å finne varige løsninger på eksisterende utfordringer og samtidig jobbe for nye tiltak som kan forbedre hverdagen for beboerne.

Til daglig jobber jeg som sykehusfarmasøyt på Ahus, hvor jeg leder team og håndterer komplekse oppgaver som krever presisjon, samarbeid og effektiv problemløsning. Jeg har erfaring med å koordinere flere aktører for å oppnå felles mål, noe som er svært overførbart til styrearbeidet. Jeg har også vært tillitsvalgt for farmasøyter og stedfortreder på apotek, noe som har gitt meg innsikt i hvordan man håndterer utfordringer på tvers av grupper og oppnår resultater.

Jeg er vant til å jobbe i krevende miljøer hvor god kommunikasjon og samarbeid er avgjørende, og jeg er motivert for å bruke disse ferdighetene for å gjøre borettslaget bedre for alle.

Håper på deres tillit til å fortsette dette arbeidet!

- **Øystein Bugge Nergård**

Jeg stiller til valg for å gjøre en forskjell for mine naboer og medbeboere. Jeg er motivert og ikke minst har jeg nok tid til å følge opp alle sine behov, og utføre styrets oppgaver. Med 20 års erfaring med eiendomsforvaltning, budsjettering og regnskap skal jeg sørge for at vi ikke må betale mer enn nødvendig for tjenestene vi forventer. Godt valg!

- **Sonja Helene Dalseth**

Heil!

Jeg heter Sonja Dalseth, er 42 år, flyttet til Lørenskog hageby i 2024 (i likhet med mange andre!) og har blitt veldig glad i mitt nye nabolag.

Jobber som selvstendig næringsdrivende forlegger/redaktør og terapeut, og har god kompetanse på bl.a. administrasjonsarbeid.

Arbeidet jeg gjør til daglig handler om kommunikasjon, og jeg lever av at folk respekterer hverandre og snakker med hverandre.

Jeg har god erfaring med å bo i gode, veldrevne, borettslag med et stort mangfold, og er opptatt av likeverd, inkludering og god stemning.

Forøvrig kan jeg si at jeg har snart ti års erfaring fra annet styrearbeid. Har vært elevrådsrepresentant hele min skolegang, i den grad det fortsatt teller!

Jeg ser fram til å gjøre mitt for styret i Lørenskog hageby, dersom årsmøtet velger meg.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Hamarheim Westad

Jeg har lyst til å være med på å gjøre borettslaget vårt til et stabilt og trivelig bosted for oss alle - jeg liker å hjelpe til og få ting i orden. Jeg tror at styret kan ha godt av et ekstra par hender til å bistå med diverse oppgaver, og jeg tror jeg kan være en ressurs mtp at jeg jobber med IT og er god på å lage oversiktlige systemer.



ÅRSBERETNING:

Oppsummering av borettslagets aktiviteter

April er måneden for generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling.

Borettslaget er fortsatt i en overtakelsesfase med utbygger. Hverken utomhus eller garasjen er ferdig overlevert fra utbygger. Året 2024 har gått ut på å bli kjent med bygget, infrastrukturen i borettslaget og registrering av reklamasjonssaker o.l. Også det å få oversikten over etablerte leverandører som utbygger inngikk avtaler med i forkant har vært en viktig del av arbeidet, så vel som å inngå nye avtaler med leverandører der det manglet.

Styret har siden innsettelsen i september 2024 hatt en jevnlig dialog med hverandre og de andre styrene i Lørenskog Hageby. Alle varsler som er sendt ut er kjørt via et digitalt styremøte hvor styret har kommet til enighet om at varselet er et faktum. Inkludert de vanlige møtene styret har hatt har vi fra 10. September gjennomført 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker i 2024.

Tabellen under viser fordeling mellom antall varsler sendt fordelt på OBOS, Advokat og Styret.

Sendt av	Antall av Sendt dato
Advokat	1
OBOS	17
Styret	124
Totalsum	142

OBOS tar 1530 kr per time. Dette betyr at styret har potensielt spart Borettslaget for **189 720 NOK++** ved å selv skrive varsler. Noen saker tar mer enn 1 time å produsere, noe som vil si at sluttregningen ville vært langt over.

Per uke produserer styret i gjennomsnitt 4 varsler.

Type varsler

De varslene styret anser som alvorlige vises i tabellen under

Type varsel	Antall
KAC-alarm	41
Søppel	60
Hærverk	4
Fyrverkeri	2
Falsk brannalarm	2
Ulovlig bruksoverlating	16



I arbeidet med å håndtere brudd på husordensreglene, og dermed utstede varsler, har styret etterstrebet å være så rettferdig og konsekvent som mulig i behandlingen av alle saker. Tidligere har styret forsøkt å løse mange av disse problemene gjennom informasjon og påminnelser via Vibbo og meldinger, men dessverre har ikke dette alltid hatt ønsket effekt. På bakgrunn av tilstanden i borettslaget etter overtakelsen, samt en periode med negativ utvikling i bomiljøet, så styret seg derfor nødt til å stramme opp håndhevelsen av de gjeldende reglene. Styret håper at denne innsatsen vil bidra til en positiv utvikling over tid og at vi på sikt kan gå tilbake til en mer informativ tilnærming, slik at nye beboere ikke opplever en unødvendig streng start.

HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Lørenskog Hageby Borettslag 2. Akkurat på samme måte som demokratiet blir utøvet hver gang vi går til valgurnene. Andelseierne er lagets øverste myndighet og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttsende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. Derfor hviler det en særskilt plikt at de vedtak som fattes under generalforsamlingen er til det beste for borettslaget. Når generalforsamlingen velger sitt styre for kommende periode, gir generalforsamlingen styret mandat og styringsrett til å drifte og vedlikeholde borettslaget. Styret har informasjonsplikt ovenfor beboerne, men det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Det vil bli meget krevende å ha en effektiv drift dersom man skal samle andelseiernes synspunkter i hver enkeltsak.

Styret er ansvarlig for drift og vedlikeholdet av hele laget. Når man blir valgt inn i styret blir man pålagt å følge de retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater, samt attestasjons- og anvisningsrett. Alle styreprotokoller sendes til Forvaltningsavdelingen i OBOS. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboere har generelle innsynsrett i. Derfor er det viktig med regelmessig og god informasjon fra styret til beboere. Styret mener at vi holder andelseierne informert gjennom e-poster og vibbo, men informasjonen kan selvfølgelig alltid bli bedre.

Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter alt fra reklamasjoner, godkjenning av nye andelseiere, styreprotokoll, anvisning og betaling av fakturaer, avholde styremøter, HMS befaring og andre befaringer, elektrisk anlegg, vaktmestermøter, p-plass problematikk, KAC-alarmer, el-bil problematikk, grøntområde, Task Force, dugnad, følge opp mindre vedlikehold, leverandørmøter og oppfølging av leverandøravtaler, juridisk bistand, forvaltningssamarbeid, anbudsrunder, vedlikeholdsplaner, kostnadsutredninger, bygningsmessig kontroll, forsikringssaker, budsjettering og kontroll, TV- og Internett, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, dyreholdsaker, ombyggingssøknader, nabovarsel, utleielokalet, kommunale saker i nærområdet, nabokrangel, søppelproblematikk, rot i oppganger, oppdateringer på websider og dokumentere alt arbeid som utføres. Oversikten er hverken uttømmende eller utfyllende.

Alle kan sitte i styret, og man trenger ikke nødvendigvis noen forkunnskaper. En viss økonomisk forståelse, samt kunnskap om forretningsdrift og vedlikehold kan komme godt med.



Året som har vært:

1. Vi husker alle søppelhaugene som vokste rundt byggene
2. Konsert i drivhuset
3. Videoovervåking
4. Brannalarmer
5. Branner på taket
6. KAC-alarmer
7. Maling og pussing av hærverk
8. Initiering av Lyse/techem
9. Møter med kommunen
10. Møter med våre naboborettslag
11. Reklamasjoner
12. Stadige befaring med Betonmast på dører som hele tiden har vært til besvær
13. Fjernvarme anlegg som flere ganger gikk tett og måtte gjennomspyles
14. Fellesrommet som trengte fikses på
15. Vi har fortsatt 20 saker som ikke er løst av utbygger
 - a. Deriblant innregulering av ventilasjon i fellesområdene
16. Task Force
17. Opak har vært på befaring og utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget
18. Bytting av leverandør av renhold
19. Juletre
20. Vintermåking



ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at budsjettet er basert på et helt år, mens innflytting skjedde i april/mai 2024.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen kostnader (kommunale avgifter, energi) ikke er viderefakturert borettslaget enda samt at budsjettet er basert på et helt år.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 416 162.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2 ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

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. 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	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-328 266
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 140 732
Tilført egenkapital, Betalbar skatt		-1 157
Tilbakeføring av avskrivning	14	100 875
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 008 548
Tilført Tomt		-194 503 301
Tilført bygg	13	-384 133 398
Utsatt skattefordel, Tilført bygg		496 699
Investering i aksjer/andeler	15	-30 000
Investering i aksjer/andeler	15	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	541 198 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-7 636 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	19	38 090 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		744 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 162
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		1 889 709
Kortsiktig gjeld		-1 473 547
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 162



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2 ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		18 147 433	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 886	0	8 029 000	6 575 000
Andre inntekter	3	165 382	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		22 216 701	0	8 029 000	6 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-30 000	-42 000
Styre honorar	5	-150 000	0	-200 000	-300 000
Avskrivninger	14	-100 875	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 149	0	-12 000	-22 000
Andre honorarer		0	0	0	-100 000
Forretningsfører honorar		-150 384	0	-240 000	-234 000
Konsulent honorar	7	-283 360	0	-20 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-480 112	0	-850 000	-980 000
Forsikringer		-225 970	0	-790 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-1 183 448	0	-1 950 000	-2 057 764
Energi/fyring		-64 560	0	-2 116 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 159	0	-585 000	-585 000
Andre driftskostnader	10	-536 567	8 095	-546 000	-488 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 558 734	8 095	-7 339 000	-5 668 764
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		18 657 967	8 095	690 000	0
Innbetalt andel fellesgjeld		7 636 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 293 967	8 095	690 000	906 236
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 198	4 473	0	0
Finanskostnader	12	-18 167 433	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 153 235	4 473	0	0
Skattekostnad på resultat			2 765		
ÅRSRESULTAT		8 140 732	9 803	690 000	906 236
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 140 732	9 803		



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2 ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	578 636 699	194 503 301
Tomt		194 503 301	0
Utsatt skattefordel		0	496 699
Andre varige driftsmidler	14	907 673	0
Aksjer og andeler	15	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		774 077 673	195 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		137 593	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 690	0
Andre kortsiktige fordringer	16	154 243	0
Driftskonto OBOS-banken		1 443 136	820 260
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 048	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 889 709	820 260
SUM EIENDELER		775 967 382	195 820 260
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 163 * 5 000		815 000	815 000
Opptjent egenkapital	17	8 144 835	4 103
SUM EGENKAPITAL		8 959 835	819 103
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	533 562 000	0
Borettsinnskudd	19	231 942 000	193 851 474
Annen langsiktig gjeld	20	30 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		765 534 000	193 851 474
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 169 999	0
Skyldige offentlige avgifter	21	63 198	0
Påløpte renter		163 903	0
Energiavregning	22	54 736	0
Betalbar skatt		0	1 157



Konserngjeld		0	1 148 526
Annen kortsiktig gjeld	23	21 711	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 473 547	1 149 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 967 382	195 820 260
Pantstillelse	24	773 140 000	773 140 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.03.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Jeanette-Yasemin Von Krogh Jørn Kenneth Fløgstad Benny T. Hoang-helmersen

Kai Arne Svendstad Lubna Hamid Khokhar



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 530 764
Kabel-TV	361 068
Felleskostnader kvartalsvis	12 054



Kapitalkostnader på IN-lån	17 993 190
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 243
Overført til kapitalkostnader	-18 147 433
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 903 886

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakestilling av KAC-boks	137 382
Rydding/bortkjøring av søppel	23 000
Andre inntekter Via OBOS	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	165 382

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 149.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-215 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-67 735
SUM KONSULENTHONORAR	-283 360

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 699
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 875
Egenandel forsikring	-12 800
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-480 112

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

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

Kommunale avgifter -1 183 448

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 183 448

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -16 736

Renhold ved firmaer -240 439

Andre fremmede tjenester -245 357

Kontor- og datarekvista -25 727

Møter, kurs, oppdateringer mv. -7 215

Bank- og kortgebyr -762

Velferdskostnader -333

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -536 567

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 14 157

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 41

SUM FINANSINTEKTER 14 198

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken -16 284 417

Renter og gebyr på lån i UTBYGG eks etb-gebyr -1 883 016

SUM FINANSKOSTNADER -18 167 433

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023 578 636 699

SUM BYGNINGER 578 636 699

Gnr.100/bnr.815 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera

Tilgang 2024 1 008 548

Avskrevet i år -100 875

907 673

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 907 673

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-100 875

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader 31.12 154 243

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 154 243

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 508 835

Egenkapital fra IN tidligere 0

Egenkapital fra IN 2024 7 636 000

Reduksjon EK fra IN 0

SUM ANNEN EGENKAPITAL 8 144 835

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

-541 198

Opprinnelig 2024 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 7 636 000

-533 562 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -533 562 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene



økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2034

151	1 950
114	2 050
51, 81	2 100
50, 82, 83	2 300
54, 55, 86, 87, 121	2 350
58, 59, 90, 91, 94, 95, 120, 125	2 400
98, 99	2 450
2, 3, 62, 63, 102, 103, 118, 124, 129	2 500
7, 8, 66, 67, 106, 107, 110, 111, 128, 133	2 550
13, 70, 71, 132	2 650
17, 18, 74, 75, 137	2 750
22, 23, 27, 28, 79, 136	2 800
32, 33, 141, 154	2 900
37, 38, 140, 157	2 950
41, 42, 78, 145	3 050
45, 46, 52, 144, 160	3 100
47	3 200
84	3 250
88	3 350
4	3 400
9, 92, 117, 152	3 500
14, 49, 53, 155	3 600
19, 96, 158,	3 650
24, 100, 153,	3 750
29, 56, 57, 60, 104, 161,	3 800
34, 108, 116, 159	3 900
39, 112,	3 950
5, 85, 148	4 050
162	4 050
61, 122	4 100
65, 68, 130	4 250
93, 134,	4 350
43, 69, 72,	4 450
97, 138	4 500
73	4 550
1, 76, 101, 105	4 600
77, 80, 109, 119, 142, 163,	4 650
123	4 800
127	4 900
6, 131	4 950
11, 135, 150	5 050
139	5 200
10, 16,	5 300
15, 143	5 350



20, 21	5 450
25, 147	5 500
26, 30	5 600
35	5 650
31, 40	5 750
44	5 800
36, 146,	5 900
149	7 450
48	7 750
113	8 150
115	8 450

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2023 -231 942 000

SUM BORETTSINNSKUDD -231 942 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lørenskog Hageby BL 2Hjemmel AS -30 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -42 048

Skyldig arbeidsgiveravgift -21 150

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -63 198

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -710 090

SUM INNTEKTER -710 090

KOSTNADER

Fjernvarme 655 354

SUM KOSTNADER 655 354

SUM ENERGIAVREGNING -54 736

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader, fakturert i 2025	-21 711
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 711

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	231 942 000
Pantelån	533 562 000
Beregnete IN-forpliktelse	7 636 000
TOTALT	773 140 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	578 636 699
Tomt	194 503 301
TOTALT	773 140 000



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 2 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
2025 Lørenskog Hageby Borettslag 2.pdf



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 avviklet.

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>.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.25

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Sonja Helene Dalseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

For

Mot

Sak 6 Fakturering rundt diverse regelbrudd

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

For

Mot



Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ashkan Faramarzi
- Hajir Karimi
- Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Ashkan Faramarzi
- Benny Thong Hoang-Helmersen
- Jørn Kenneth Fløgstad
- Kai Arne Svendstad
- Lubna Hamid Khokhar
- Øystein Bugge Nergård
- Sonja Helene Dalseth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Julie Hamarheim Westad



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.