



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 303 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Laila Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	24 440 279	24 083 610
Sum inntekter		24 440 279	24 083 610
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	604 073	581 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	49 396	40 037
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	15 849 269	14 929 029
Sum kostnader		16 502 738	15 550 976
Driftsresultat		7 937 541	8 532 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		327 165	9 425
Sum finansinntekter		327 165	9 425
Annen rentekostnad		3 063 530	3 287 404
Sum finanskostnader		3 063 530	3 287 404
Netto finans		-2 736 365	-3 277 979
Ordinært resultat før skattekostnad		5 201 176	5 254 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 201 176	5 254 655
Årsresultat		5 201 176	5 254 655
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	5 201 176	5 254 655
Sum overføringer og disponeringer		5 201 176	5 254 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	82 987 260	82 976 978
Maskiner og anlegg	10	31 533	41 760
Sum varige driftsmidler		83 018 793	83 018 738
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	11	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 038 793	83 038 738
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		109 657	106 777
Andre fordringer		1 254 000	1 220 123
Sum fordringer		1 363 657	1 326 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 266 382	3 298 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 266 382	3 298 784
Sum omløpsmidler		3 630 039	4 625 684
SUM EIENDELER		86 668 832	87 664 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	12	36 300	36 300
Sum innskutt egenkapital		36 300	36 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-43 897 245	-49 098 420
Sum opptjent egenkapital		43 897 245	49 098 420
Sum egenkapital		-43 860 945	-49 062 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	122 500 355	128 553 733
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	7 085 500	7 085 500
Sum annen langsiktig gjeld		129 585 855	135 639 233
Sum langsiktig gjeld		129 585 855	135 639 233
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		749 196	754 618
Skyldige offentlige avgifter		2 652	0
Annen kortsiktig gjeld		192 074	332 691
Sum kortsiktig gjeld		943 922	1 087 309
Sum gjeld		130 529 777	136 726 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 668 832	87 664 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 545099

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 303 787
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Laila Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	24 440 279	24 083 610
Sum inntekter		24 440 279	24 083 610
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	604 073	581 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	49 396	40 037
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	15 849 269	14 929 029
Sum kostnader		16 502 738	15 550 976
Driftsresultat		7 937 541	8 532 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		327 165	9 425
Sum finansinntekter		327 165	9 425
Annen rentekostnad		3 063 530	3 287 404
Sum finanskostnader		3 063 530	3 287 404
Netto finans		-2 736 365	-3 277 979
Ordinært resultat før skattekostnad		5 201 176	5 254 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 201 176	5 254 655
Årsresultat		5 201 176	5 254 655
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	13	5 201 176	5 254 655
Sum overføringer og disponeringer		5 201 176	5 254 655



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	82 987 260	82 976 978
Maskiner og anlegg	10	31 533	41 760
Sum varige driftsmidler		83 018 793	83 018 738

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	11	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000

Sum anleggsmidler		83 038 793	83 038 738
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		109 657	106 777
Andre fordringer		1 254 000	1 220 123
Sum fordringer		1 363 657	1 326 900

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 266 382	3 298 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 266 382	3 298 784

Sum omløpsmidler		3 630 039	4 625 684
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		86 668 832	87 664 422
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12	36 300	36 300
Sum innskutt egenkapital		36 300	36 300

Opptjent egenkapital

Udekket tap	13	-43 897 245	-49 098 420
Sum opptjent egenkapital		43 897 245	49 098 420



Sum egenkapital		-43 860 945	-49 062 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,16	122 500 355	128 553 733
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	7 085 500	7 085 500
Sum annen langsiktig gjeld		129 585 855	135 639 233
Sum langsiktig gjeld		129 585 855	135 639 233
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		749 196	754 618
Skyldige offentlige avgifter		2 652	0
Annen kortsiktig gjeld		192 074	332 691
Sum kortsiktig gjeld		943 922	1 087 309
Sum gjeld		130 529 777	136 726 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 668 832	87 664 422



Organisasjonsnr: 953 303 787
AL LØVENSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	24 345 516	23 994 456	23 979 682	24 721 793
Andre inntekter	2	94 763	89 154	120 000	228 000
Sum inntekter		24 440 279	24 083 610	24 099 682	24 949 793
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	94 073	71 910	71 910	71 910
Styrehonorar	4	450 000	450 000	450 000	450 000
Andre honorarer	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Avskrivninger	10	49 396	40 037	40 037	48 000
Revisjonshonorar	4	10 863	10 806	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar		391 772	382 588	391 770	403 472
Konsulenttjenester	5	84 488	78 691	88 000	25 000
Kontingenter		145 781	138 757	150 464	150 464
Drift og vedlikehold	6	4 268 968	3 085 235	3 472 000	3 563 001
Større vedlikehold/påkostninger		0	877 507	0	0
Forsikringer		770 667	754 513	816 000	833 900
Kommunale avgifter		3 797 170	3 632 970	4 000 000	4 050 000
Energi/fyring	7	4 881 974	4 167 129	4 310 000	5 070 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 201 519	1 465 010	1 210 000	1 265 000
Andre driftskostnader	9	296 067	335 823	364 700	407 300
Sum kostnader		16 502 738	15 550 976	15 436 881	16 409 047
Driftsresultat		7 937 541	8 532 634	8 662 801	8 540 746
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		327 165	9 425	13 000	0
Rentekostnader		3 063 530	3 287 404	3 035 000	2 310 000
Sum finansposter		-2 736 365	-3 277 979	-3 022 000	-2 310 000
Årets resultat		5 201 176	5 254 655	5 640 801	6 230 746
Disponering:					
Udekket tap	13	0	5 254 655	0	0
Reduksjon udekket tap	13	5 201 176	0	0	0
Sum disponering		5 201 176	5 254 655	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	766 787	766 787
Bygninger	10, 16	82 137 350	82 137 350
Andre fellesanlegg	10, 16	83 123	72 841
Andre anleggsmidler	10	31 533	41 760
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 038 793	83 038 738
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		109 657	106 777
Kortsiktige fordringer		293 748	293 797
Forskuddsbetalte kostnader		960 252	926 326
Kontanter		1 137	2 000
Bank		2 265 245	3 296 784
Sum omløpsmidler		3 630 039	4 625 684
SUM EIENDELER		86 668 832	87 664 422



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	36 300	36 300
Udekket tap	13	-43 897 245	-49 098 420
Sum egenkapital		-43 860 945	-49 062 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	122 500 355	128 553 733
Borettsinnskudd	15, 16	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		129 585 855	135 639 233
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		58 944	37 987
Leverandørgjeld		749 196	754 618
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		2 652	0
Annen kortsiktig gjeld		133 130	294 704
Sum kortsiktig gjeld		943 922	1 087 309
Sum gjeld		130 529 777	136 726 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 668 832	87 664 422

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Løvenstad borettslag

Laila Bråthen
Styreleder

Lillian Olsen
Styremedlem

Jack-Roger Olsen
Styremedlem

Vegard Andre Amundsen
Styremedlem

Gro Karlsen
Styremedlem

402 Løvenstad borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	14 883 390	14 334 027
Garasje	4 590	0
Varme / brensel	13 944	13 944
Lokaler	390 564	384 945
Stipulerte renter	3 033 048	3 519 372
Stipulerte avdrag	5 910 540	5 644 728
Parkeringsplasser/Carport	97 440	97 440
Andre Leieinntekter	12 000	0
Sum	24 345 516	23 994 456



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Vaskeri	4 260	0
Andre innbetalinger	90 503	89 154
Sum	94 763	89 154

Andre innbetaling gjelder antenne leie

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	17 100	0
Opptjente feriepenger	2 052	0
Fri telefon	2 196	0
Motkonto for gruppe 52	-2 196	0
Arbeidsgiveravgift	74 631	71 910
Arbeidsgiveravgift feriepenger	289	0
Sum	94 073	71 910

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	450 000	450 000
Utbetalt andre honorarer	60 000	60 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	10 863	10 806
Sum	520 863	520 806

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter for styremat/ julebord kr. 3 137,- og gaver kr 1 245,- jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	36 000	52 875
Teknisk bistand	4 875	7 319
Vedlikeholdsplan/HMS	34 500	0
Vakthold	6 373	8 706
Andre forvaltningstjenester	2 740	9 791
Sum	84 488	78 691



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	5 163	0
Vedlikehold bygg	812 113	146 846
Vedlikehold VVS	228 187	211 022
Vedlikehold elektro	678 487	264 868
Vedlikehold utvendige anlegg	85 144	271 421
Heiskostnader	95 713	103 694
Vedlikehold garasjer	4 737	1 432
Rep. og vedlikehold vaskeri	27 441	97 246
Vedlikehold ventilasjon	130 004	69 873
Brannsikring	78 039	172 801
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	60 773	57 604
Egenandel forsikringsskader	18 000	34 000
Vaktmestertjenester	1 563 388	1 167 780
Renholdstjenester	479 460	486 648
Snøbrøyting/strøing/feing	2 321	0
Sum	4 268 968	3 085 235

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	570 646	384 686
Biovarme, fjernvarme, gass	4 311 329	3 782 443
Sum	4 881 974	4 167 129

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	1 201 519	1 465 010
Sum	1 201 519	1 465 010



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	90 054	98 365
Lyspærer, sikringer m.m.	27 247	8 278
Andre driftskostnader lokaler	700	42 115
Verktøy og redskaper	3 731	1 561
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 488	13 250
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	1 341	5 116
Nøkler, låser og skilt	68 147	87 123
Andre driftsmaterialer	0	451
Skadedyrarb. & Soppkontroll	20 647	30 611
Kontorrekvisita	3 300	708
Kopiering	10 465	4 240
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	3 137	0
Generalforsamling/årsmøte	30 881	17 519
Andre kontorkostnader	0	1 850
Telekommunikasjon	1 639	0
IT-Kostnader	3 207	2 458
Porto	1 275	1 240
Gaver	1 245	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 915	7 446
Velferdskostnader	15 873	12 581
Tap på fordringer	863	0
Sum	296 067	335 823

**NOTER****Note 10 - Anleggsmidler**

	Bygninger-Byg- anlegg	Vaskerianlegg	Ball-/lekeplass	Inventar	Kontormaskine	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 789 168	653 959	62 660	95 616	25 000	80 348 182
Årets tilgang :	0	49 451	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 789 168	703 410	62 660	95 616	25 000	80 348 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	620 284	62 660	79 500	9 583	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 789 168	83 126	0	16 117	15 417	80 348 182
Årets avskrivninger :	0	39 169	0	5 227	5 000	0
Antatt levetid i år :		5	5	5	5	

Tomter

Anskaffelseskost pr.01.01 :	766 787
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	766 787
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	766 787

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Aksjer og andeler

	Andeler
Andeler Løv Fyrs.	20 000
Sum	20 000

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	363	100	36 300

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-49 098 420	-54 353 076
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	5 201 176	5 254 655
Udekket tap pr. 31.12	-43 897 245	-49 098 420



NOTER

Note 13 - Opptjent egenkapital

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	60308105574	114377005-2	11437700 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2005	2005
Rentesats:	1.85 %	2.68 %	2.68 %
Betingelser:		Lånet får fastrenter i 10 år fra 01.03.2012	Lånet får fastrenter i 10 år fra 01.03.2012
Beregnet innfridd:	30.09.2050	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	35 911 000	85 000 000	37 516 000
Lånesaldo 01.01:	35 258 922	64 830 926	28 463 885
Avdrag i perioden:	925 912	3 563 096	1 564 370
Lånesaldo 31.12:	34 333 010	61 267 830	26 899 515
Saldo 5 år frem i tid:	29 697 284	40 358 567	17 719 346

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	129 585 855	135 639 233
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	82 904 137	82 904 137

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	167 546 850	167 546 850



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	3 538 375	1 368 554
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	5 201 176	5 254 655
Tilbakeføring avskrivninger	49 396	40 037
Kjøp/salg anleggsmidler	-49 451	-51 135
Avdrag langsiktig gjeld	-6 053 378	-3 073 737
B. Årets endringer disponible midler	-852 257	2 169 821
C. Disponible midler 31.12	2 686 117	3 538 375
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 630 039	4 625 684
- Kortsiktig gjeld	943 922	1 087 309
= Disponible midler 31.12	2 686 117	3 538 375



Resultat og balanse med noter for Løvenstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvenstad borettslag

Styreleder	Laila Bråthen (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Lillian Olsen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Vegard Andre Amundsen (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Gro Karlsen (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Jack-Roger Olsen (sign.)	29.03.2022



Løvenstad borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Laila Bråthen, Ragnhild Jølsens veg 44 B
Styremedlem, Vegard Andre Amundsen, Løvenstadtorget 10
Styremedlem, Gro Karlsen, Ragnhild Jølsensveg 44 D
Styremedlem, Jack-Roger Olsen, Ragnhild Jølsens Veg 44 C
Styremedlem, Lillian Olsen, Løvenstadtorget 8

Varamedlem, Tommy Pedersen, Løvenstadvegen 10 B
Varamedlem, Eli Sandum, Ragnhild Jølsens Veg 44 D
Varamedlem, Synnøve Mørk Solaas, Løvenstadtorget 10

Medlem i andre utvalg: Erik Vange og Per Willy Edvardsen i valgkomite

Delegegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget: Arild Nygård, Ellen Sande, Lillian Olsen, Laila Bråthen og Gro Karlsen.

Selskapsinformasjon

Løvenstad borettslag har organisasjonsnummer 953303787

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 953303787.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Løvenstad borettslag , 953303787.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Løvenstad borettslag ble stiftet 4.september 1962 og ferdig oppstilt 1.januar 1967.

Borettslaget består av 363 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger med adressene, Ragnhild Jølsens veg 38-44, Løvenstadvegen 2-10 og Løvenstadtorger 6-17.

Borettslaget har 5 næringslokaler som er leiet ut.

Eiendommen har gnr 106, bnr 205 og 206 i Rælingen kommune kommune.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret har nå kjøpt et digitalt HMS system gjennom Bori som vi begynte å bruke i mars 2022,

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 2021 har styret avholdt styremøter hver måned og arbeidsmøter en gang pr uke. Styret har også hatt åpent styrekontor hver onsdag fra 18-19 etter at landet åpnet opp etter pandemien.

Styret har behandlet:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Møte med blokktilitsvalgte
- Dugnad - velferdstiltak
- Saker fremlagt av beboerne

Av andre større saker kan nevnes: Infrastruktur lading, oppgradering belysning og hovedtavler, drenering Løvenstadveien 2 og etablere vannmålere i blokkene.

Vi har hatt fokus på å redusere de faste utgiftene i borettslaget ved å skifte til led belysning og å sette inn vannmålere. Vi planlegger fremtidige vedlikeholdsoppgaver og er i gang med å utarbeide en 5 års plan for dette.

Det meste er på plass, men avfallshåndtering gjenstår. I 5 års planen kommer utgifter til drenering, resterende arbeider elektro, rørleggerarbeider - vannmålere. Brannsikring som branddører i kjellerne.

Det er bestilt reparasjon av tegl på gavlveggene. Det skulle vært utført i fjor, men pga covid ble dette utsatt til i år. Vi har nå fått bekreftet at dette vil bli utført i sommer.

Betalingsløsning vaskerier fra januar 2022. Pga høye utgifter til vaskeriene ble det bestemt at de som benytter vaskeriene skal være med å betale. Vi har nå registrert bruken og svært få benytter vaskeriene her, ca 50 andelseiere.

I forbindelse med en telefon til kommunen viste det seg at borettslaget har betalt for feiing av 56 piper i alle år. Da kommunen ble klar over at vi ikke har noen piper her fikk vi en kreditnota på kr 82 660,- for de siste 3 årene. Det var det de kunne kreditere oss.



I forbindelse med overgang til Telia ble det dobbeltfakturert slik at vi hadde betalt kr 293 748,- for mye. Telia fakturerte før anlegget var ferdigstilt. Dette fikk vi ryddet opp i og vi mottok en kredit fra Telia på kr 293 748,- desember 2021.

Toalettene tilhørende selskapslokalene er skiftet. Fikk kr 10 000,- fra Ladeklar i forbindelse med kontraktsgjøring og benyttet de pengene.

Styret har hatt befarings på tilfluktsrommene. De er ikke i henhold til dagens krav så de bør ikke benyttes i en krigssituasjon.

I mai 2021 avholdt vi dugnad for hele borettslaget.

Vi hadde juletretenning med underholdning for beboerne i november 21.

Styret har også gitt ut "Løvenstadblekka" hvor beboerne har fått informasjon om det viktigst.

Løvenstad borettslag ved ekstraordinær generalforsamling i AS LØVENSTAD FYRINGS- OG SERVICESENTRAL den 17. desember 2021 fikk et tilleggsutbytte på kr 320 600,- for våre 40 aksjer av totalt 400 aksjer. AS LØVENSTAD FYRINGS- OG SERVICESENTRAL er nå lagt under BORI Eiendomsutvikling.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 7 937 541,- og et positivt årsresultat på kr 5 201 176,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag utgjorde pr 31.12.2021 kr 2 686 117,-.

Det henvises til note 17 i regnskapet, som tar hensyn til avdrag på lån og viser en reduksjon av disponible midler. Dette betyr at driften i 2021 ikke dekket Brl faste kostnader og at årsresultatet etter avdrag var negativt med kr 852 257,-.

Disponible midler bør ikke ligge under kr 6 000 000,- som tilsvarer minimum og utgjør 3 måneders felleskostnader. Styret bestreber seg for å øke Brl disponible midler og er måteholden ved bruk av fellesskapets midler. Styret er oppmerksom på Brl dårlige likviditet og har fokus på kostnadsbesparende tiltak og vurderer ulike tiltak for å bedre likviditeten.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- For samleposten drift og vedlikehold er det påløpt ordinære driftskostnader for 2021, det henvises til note 6 for detaljer. I tillegg til ordinær drift er det også påløpt uforutsette kostnader, dette gjelder kostnader på ca. kr 300 000,- utført av Balco som gjelder vannlekkasjer verandaer i 4 leiligheter. Tiltaket var styrebehandlet i 2021. Avvik i posten for vaktmestertjenester skyldes oppgjør med ORV bokført i mai 2021.
- Akershus Energi leverer fjernvarme, i henhold til avtale inngått 2017 leveres det fastpris for fjernvarme til 77 øre/kWh eks.mva. Energiprisen KPI justeres 01.01 hvert år. Første gang 01.01.2017. Pris på fjernvarme i 2021 var 84,56 øre/kWh eks.moms. Totalkostnaden for 2021 var kr 4 311 329,- mot fjoråret kr 3 782 443,-.
- Fellesstrøm har vært en uforutsigbar kostnad i 2021. Posten vil normalt svinge og er en vanskelig kostnadspost å budsjettere.
- Ellers viser årsrapporten enkeltposter med mindre avvik.



Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved egenkapital og låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 4% i forhold til 2021.

Fjernvarme

Forbruk i 2022 er estimert til kr 4 050 000,- og er en av de største postene i Brl budsjett. Fjernvarmen er KPI justert 01.01.22 til kr 87,52 øre/kWh eks. moms. Akershus Energi leverer fjernvarme.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen. Det er hensyntatt renteøkning i budsjettet.

Det bemerkes at pga. uro i verden og finansmarkedene ble styringsrenten hevet fra 0,5 % til 0,75 % 25.mars og det er forventet en ytterligere økning i juni. Finansmarkedet antar ca. 7 rentehevinger over en periode på 18 måneder.

Brl har 2 lån som løper med en gunstig rente i Husbanken med varslet renteøkning 1/5 nominell rente 1,075%. Ett lån løper i Nordea med nominell rente pr. 12/4 2,35%. Styret er oppmerksom på at renten antageligvis vil øke mer enn antatt, i budsjettforslaget.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold 2022

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Infrastruktur for lading er snart på plass og ventes å bli ferdig i mai/juni mnd.

Det er i 2022 skiftet belysning i Ragnhild Jølsensveg 42 og 44 til led lys med bevegelses sensor. Videre er det skiftet hovedtavle i Ragnhild Jølsensveg 44. og i Ragnhild Jølsensveg 40.

Det gjenstår noen hovedtavler som skal skiftes. Om økonomien tillater det blir disse skiftet i 2022 eller senest 1 halvår 2023.



Når styret overtok i 2019 var det påbegynt litt el arbeider, men det var gjort litt her og litt der så ingen blokker var ferdige. Nå blir alt slutført senest 1 halvår 2023.

Det har blitt montert vannmålere på alle blokkene våren 2022, dette for å redusere kommunale avgifter.

Rælingen kommune anslo at vi ville spare ca kr 500 000,- pr år på dette, penger vi sårt trenger til annet vedlikehold.

Det er også planlagt drenering av en blokk til i 2022.

Reparasjon tegl på gavlvegger sommeren 2022.

Vi er i gang med å lage en 5 års vedlikeholdsplan, men har enda ikke fått på plass priser på avfallshåndtering.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP1855910.2.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 6 000,-. Forsikring dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder eller på styretelefonen. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Dekoder og utstyr til TV/internett skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 363 parkeringsplasser.

1 parkeringsplass til hver leilighet.

- Alle parkeringsplasser er klargjort for lading. Beboere som ønsker ladeboks bestiller dette på elaway.no.

- De fleste parkeringsplasser har også kontakt til motorvarmer.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Hagen Hageservice om vaktmestertjeneste.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Trappevaskservice.

Fellesvaskeriet. Vaskekort kan fylles på hver onsdag på styrekontoret mellom kl. 18-19.

- Borettslagets styre har kontor i Løvenstadtorget 10
- Styret kan også kontaktes på vakttelefon 94071044 eller epost styret@lovenstad.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	24 345 516	23 994 456	23 979 682	24 721 793
Andre inntekter	2	94 763	89 154	120 000	228 000
Sum inntekter		24 440 279	24 083 610	24 099 682	24 949 793
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	94 073	71 910	71 910	71 910
Styreonorar	4	450 000	450 000	450 000	450 000
Andre honorarer	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Avskrivninger	10	49 396	40 037	40 037	48 000
Revisjonshonorar	4	10 863	10 806	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar		391 772	382 588	391 770	403 472
Konsulenttjenester	5	84 488	78 691	88 000	25 000
Kontingenter		145 781	138 757	150 464	150 464
Drift og vedlikehold	6	4 268 968	3 085 235	3 472 000	3 563 001
Større vedlikehold/påkostninger		0	877 507	0	0
Forsikringer		770 667	754 513	816 000	833 900
Kommunale avgifter		3 797 170	3 632 970	4 000 000	4 050 000
Energi/fyring	7	4 881 974	4 167 129	4 310 000	5 070 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 201 519	1 465 010	1 210 000	1 265 000
Andre driftskostnader	9	296 067	335 823	364 700	407 300
Sum kostnader		16 502 738	15 550 976	15 436 881	16 409 047
Driftsresultat		7 937 541	8 532 634	8 662 801	8 540 746
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		327 165	9 425	13 000	0
Rentekostnader		3 063 530	3 287 404	3 035 000	2 310 000
Sum finansposter		-2 736 365	-3 277 979	-3 022 000	-2 310 000
Årets resultat		5 201 176	5 254 655	5 640 801	6 230 746
Disponering:					
Udekket tap	13	0	5 254 655	0	0
Reduksjon udekket tap	13	5 201 176	0	0	0
Sum disponering		5 201 176	5 254 655	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	766 787	766 787
Bygninger	10, 16	82 137 350	82 137 350
Andre fellesanlegg	10, 16	83 123	72 841
Andre anleggsmidler	10	31 533	41 760
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 038 793	83 038 738
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		109 657	106 777
Kortsiktige fordringer		293 748	293 797
Forskuddsbetalte kostnader		960 252	926 326
Kontanter		1 137	2 000
Bank		2 265 245	3 296 784
Sum omløpsmidler		3 630 039	4 625 684
SUM EIENDELER		86 668 832	87 664 422



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	36 300	36 300
Udekket tap	13	-43 897 245	-49 098 420
Sum egenkapital		-43 860 945	-49 062 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	122 500 355	128 553 733
Borettsinnskudd	15, 16	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		129 585 855	135 639 233
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		58 944	37 987
Leverandørgjeld		749 196	754 618
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		2 652	0
Annen kortsiktig gjeld		133 130	294 704
Sum kortsiktig gjeld		943 922	1 087 309
Sum gjeld		130 529 777	136 726 542
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 668 832	87 664 422

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Løvenstad borettslag

Laila Bråthen
Styreleder

Lillian Olsen
Styremedlem

Jack-Roger Olsen
Styremedlem

Vegard Andre Amundsen
Styremedlem

Gro Karlsen
Styremedlem

402 Løvenstad borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	14 883 390	14 334 027
Garasje	4 590	0
Varme / brensel	13 944	13 944
Lokaler	390 564	384 945
Stipulerte renter	3 033 048	3 519 372
Stipulerte avdrag	5 910 540	5 644 728
Parkeringsplasser/Carport	97 440	97 440
Andre Leieinntekter	12 000	0
Sum	24 345 516	23 994 456



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Vaskeri	4 260	0
Andre innbetalinger	90 503	89 154
Sum	94 763	89 154

Andre innbetaling gjelder antenne leie

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	17 100	0
Opptjente feriepenger	2 052	0
Fri telefon	2 196	0
Motkonto for gruppe 52	-2 196	0
Arbeidsgiveravgift	74 631	71 910
Arbeidsgiveravgift feriepenger	289	0
Sum	94 073	71 910

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	450 000	450 000
Utbetalt andre honorarer	60 000	60 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	10 863	10 806
Sum	520 863	520 806

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter for styremat/ julebord kr. 3 137,- og gaver kr 1 245,- jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	36 000	52 875
Teknisk bistand	4 875	7 319
Vedlikeholdsplan/HMS	34 500	0
Vakthold	6 373	8 706
Andre forvaltningstjenester	2 740	9 791
Sum	84 488	78 691



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	5 163	0
Vedlikehold bygg	812 113	146 846
Vedlikehold VVS	228 187	211 022
Vedlikehold elektro	678 487	264 868
Vedlikehold utvendige anlegg	85 144	271 421
Heiskostnader	95 713	103 694
Vedlikehold garasjer	4 737	1 432
Rep. og vedlikehold vaskeri	27 441	97 246
Vedlikehold ventilasjon	130 004	69 873
Brannsikring	78 039	172 801
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	60 773	57 604
Egenandel forsikringsskader	18 000	34 000
Vaktmestertjenester	1 563 388	1 167 780
Renholdstjenester	479 460	486 648
Snøbrøyting/strøing/feing	2 321	0
Sum	4 268 968	3 085 235

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	570 646	384 686
Biovarme, fjernvarme, gass	4 311 329	3 782 443
Sum	4 881 974	4 167 129

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	1 201 519	1 465 010
Sum	1 201 519	1 465 010



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	90 054	98 365
Lyspærer, sikringer m.m.	27 247	8 278
Andre driftskostnader lokaler	700	42 115
Verktøy og redskaper	3 731	1 561
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 488	13 250
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	1 341	5 116
Nøkler, låser og skilt	68 147	87 123
Andre driftsmaterialer	0	451
Skadedyrarb. & Soppkontroll	20 647	30 611
Kontorrekvisita	3 300	708
Kopiering	10 465	4 240
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	3 137	0
Generalforsamling/årsmøte	30 881	17 519
Andre kontorkostnader	0	1 850
Telekommunikasjon	1 639	0
IT-Kostnader	3 207	2 458
Porto	1 275	1 240
Gaver	1 245	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 915	7 446
Velferdskostnader	15 873	12 581
Tap på fordringer	863	0
Sum	296 067	335 823

**NOTER****Note 10 - Anleggsmidler**

	Bygninger-Byg- anlegg	Vaskerianlegg	Ball-/lekeplass	Inventar	Kontormaskine	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 789 168	653 959	62 660	95 616	25 000	80 348 182
Årets tilgang :	0	49 451	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 789 168	703 410	62 660	95 616	25 000	80 348 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	620 284	62 660	79 500	9 583	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 789 168	83 126	0	16 117	15 417	80 348 182
Årets avskrivninger :	0	39 169	0	5 227	5 000	0
Antatt levetid i år :		5	5	5	5	

Tomter

Anskaffelseskost pr.01.01 :	766 787
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	766 787
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	766 787

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Aksjer og andeler

	Andeler
Andeler Løv Fyrs.	20 000
Sum	20 000

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	363	100	36 300

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-49 098 420	-54 353 076
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	5 201 176	5 254 655
Udekket tap pr. 31.12	-43 897 245	-49 098 420



NOTER

Note 13 - Opptjent egenkapital

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	60308105574	114377005-2	11437700 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2005	2005
Rentesats:	1.85 %	2.68 %	2.68 %
Betingelser:		Lånet får fastrenter i 10 år fra 01.03.2012	Lånet får fastrenter i 10 år fra 01.03.2012
Beregnet innfridd:	30.09.2050	31.12.2035	31.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	35 911 000	85 000 000	37 516 000
Lånesaldo 01.01:	35 258 922	64 830 926	28 463 885
Avdrag i perioden:	925 912	3 563 096	1 564 370
Lånesaldo 31.12:	34 333 010	61 267 830	26 899 515
Saldo 5 år frem i tid:	29 697 284	40 358 567	17 719 346

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	129 585 855	135 639 233
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	82 904 137	82 904 137

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	167 546 850	167 546 850



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	3 538 375	1 368 554
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	5 201 176	5 254 655
Tilbakeføring avskrivninger	49 396	40 037
Kjøp/salg anleggsmidler	-49 451	-51 135
Avdrag langsiktig gjeld	-6 053 378	-3 073 737
B. Årets endringer disponible midler	-852 257	2 169 821
C. Disponible midler 31.12	2 686 117	3 538 375
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 630 039	4 625 684
- Kortsiktig gjeld	943 922	1 087 309
= Disponible midler 31.12	2 686 117	3 538 375



Resultat og balanse med noter for Løvenstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvenstad borettslag

Styreleder	Laila Bråthen (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Lillian Olsen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Vegard Andre Amundsen (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Gro Karlsen (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Jack-Roger Olsen (sign.)	29.03.2022



Til generalforsamlingen i Løvenstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Løvenstad Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 201 176. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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>.

Lillestrøm, 27. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Løvenstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Løvenstad Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 201 176. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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>.

Lillestrøm, 27. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

