



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		362 208	362 208
Sum inntekter		362 208	362 208
Kostnader			
Lønnskostnad		26 430	42 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		261 930	269 757
Sum kostnader		293 514	317 846
Driftsresultat		68 694	44 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 957	3 023
Sum finansinntekter		2 957	3 023
Annen finanskostnad		4 215	5 544
Sum finanskostnader		4 215	5 544
Netto finans		-1 258	-2 521
Ordinært resultat før skattekostnad		67 436	41 841
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 436	41 841
Årsresultat		67 436	41 841
Totalresultat		67 436	41 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 436	41 841
Sum overføringer og disponeringer		67 436	41 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 643	71 797
Sum varige driftsmidler		2 816 600	2 821 754
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 816 600	2 821 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			75 817
Sum fordringer		0	75 817
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		285 697	234 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 697	234 590
Sum omløpsmidler		285 697	310 407
SUM EIENDELER		3 102 297	3 132 161

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 250 788	2 183 352
Sum opptjent egenkapital		2 250 788	2 183 352
Sum egenkapital		2 251 588	2 184 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 027	158 006
Øvrig langsiktig gjeld		711 200	711 200
Sum annen langsiktig gjeld		850 227	869 206
Sum langsiktig gjeld		850 227	869 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16	28
Leverandørgjeld		466	76 120
Skyldige offentlige avgifter			1 301
Annen kortsiktig gjeld			1 354
Sum kortsiktig gjeld		482	78 804
Sum gjeld		850 709	948 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 102 297	3 132 161



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446486

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 952 745 034
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		362 208	362 208
Sum inntekter		362 208	362 208
Kostnader			
Lønnskostnad		26 430	42 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 154	5 154
Annen driftskostnad		261 930	269 757
Sum kostnader		293 514	317 846
Driftsresultat		68 694	44 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 957	3 023
Sum finansinntekter		2 957	3 023
Annen finanskostnad		4 215	5 544
Sum finanskostnader		4 215	5 544
Netto finans		-1 258	-2 521
Ordinært resultat før skattekostnad		67 436	41 841
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 436	41 841
Årsresultat		67 436	41 841
Totalresultat		67 436	41 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 436	41 841
Sum overføringer og disponeringer		67 436	41 841



Organisasjonsnr: 952 745 034
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 749 958	2 749 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 643	71 797
Sum varige driftsmidler		2 816 600	2 821 754
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 816 600	2 821 754
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			75 817
Sum fordringer		0	75 817
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		285 697	234 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 697	234 590
Sum omløpsmidler		285 697	310 407
SUM EIENDELER		3 102 297	3 132 161
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 250 788	2 183 352
Sum opptjent egenkapital	2 250 788	2 183 352
Sum egenkapital	2 251 588	2 184 152
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 027	158 006
Øvrig langsiktig gjeld	711 200	711 200
Sum annen langsiktig gjeld	850 227	869 206
Sum langsiktig gjeld	850 227	869 206
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	28
Leverandørgjeld	466	76 120
Skyldige offentlige avgifter		1 301
Annen kortsiktig gjeld		1 354
Sum kortsiktig gjeld	482	78 804
Sum gjeld	850 709	948 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 102 297	3 132 161



Organisasjonsnr: 952 745 034
LØVLIVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

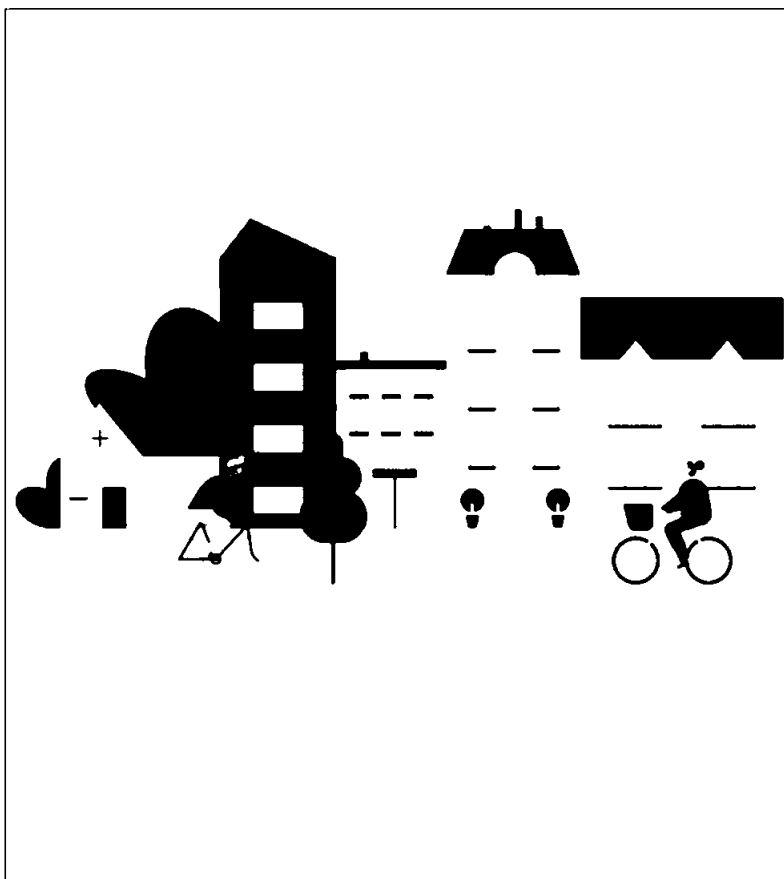
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3574 Løvliveien Borettslag







3574 Løvliveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Til andelseierne i Løvliveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 10. juni 2021 kl. 18:00 i Løvliveien 12 eller ute i fellesområde dersom situasjonen tilsier det.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løvliveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Løvliveien Borettslag
avholdes torsdag 10. juni 2021 kl. 18:00 i Løvliveien 12 B eller ute i fellesområde i
dersom situasjonen tilsier det.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag levert til styret.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 kandidat med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 31.03.2021
Styret i Løvliveien Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Kjøniksen (2019-2021)	Løvliveien 12 B
Styremedlem	Heidi Kristin Grønn (2019-2021)	Løvliveien 10 A
Styremedlem	Anita Jonassen (2020-2022)	Løvliveien 12 A
Varamedlem	Fredrik Bjørck	Løvliveien 14 B
Varamedlem	Inger-Lise Kure	Løvliveien 14 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Løvliveien Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

- Løvliveien 10A-B, 12A-C, 14A-C

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 602 - 41

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Løvliveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført to styremøter.

Gjennomført to dugnader og et beboermøte med bevertning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 362.208,- i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 293.514,-.

Dette er kr 53.220,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk til drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 67.436,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 285.215,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000,- til større vedlikehold som omfatter bytte av vinduer i alle boenhetene. Dette kan bli skjøvet noe ut i tid, grunnet pandemien.

Kommunale avgifter

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr. 3.500,- for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettet med kr. 24.500,-.

Lån

Løvliveien Borettslag har lån i OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med 10 års løpetid. Lånet er nedbetalt juli 2027.
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til 3 % økning.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på fra kr. 3.773,- til 4.100,- fra 01.01.2021.

I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Estimerer at planlagt vedlikehold vil komme på kr. 400.000,- til kr. 500.000,-. Lånebeløp vil ligge der imellom.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løvliveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løvliveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Løvliveien Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	231 603	202 796	231 603	285 214
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	67 436	41 841	10 266	-344 204
Tilbakeføring av avskrivning 13	5 154	5 154	5 154	5 154
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-18 979	-18 188	-19 000	-30 033
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	53 611	28 807	-3 580	-369 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	285 215	231 603	228 023	-83 868

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	285 697	310 407
Kortsiktig gjeld	-482	-78 804
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	285 215	231 603



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	362 208	362 208	362 000	394 000
SUM DRIFTSINTEKTER		362 208	362 208	362 000	394 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 430	-19 935	-14 750	-16 250
Styrehonorar	4	-24 000	-23 000	-24 000	-25 000
Avskrivninger	13	-5 154	-5 154	-5 154	-5 154
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 375	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-30 275	-29 310	-30 200	-31 500
Konsulenthonorar	6	-1 890	-923	-1 000	-1 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-27 491	-47 783	-70 000	-434 000
Forsikringer		-23 109	-20 751	-22 200	-24 500
Festeavgift		-10 197	-10 197	-10 500	-10 500
Kommunale avgifter	8	-90 036	-86 344	-88 380	-92 500
Energi/fyring		-2 937	-3 068	-3 500	-3 500
TV-anlegg/bredbånd		-56 708	-52 708	-54 500	-58 500
Andre driftskostnader	9	-14 187	-13 698	-17 450	-17 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-293 514	-317 846	-346 734	-725 204
DRIFTSRESULTAT		68 694	44 362	15 266	-331 204
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 957	3 023	0	0
Finanskostnader	11	-4 215	-5 544	-5 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 258	-2 521	-5 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		67 436	41 841	10 266	-344 204
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 436	41 841		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 749 958	2 749 958
Andre varige driftsmidler	13	66 643	71 797
SUM ANLEGGSMIDLER		2 816 600	2 821 754
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	75 817
Driftskonto OBOS-banken		135 677	234 590
Sparekonto OBOS-banken		150 020	0
SUM OMLØPSMIDLER		285 697	310 407
SUM EIENDELER		3 102 297	3 132 161
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		2 250 788	2 183 352
SUM EGENKAPITAL		2 251 588	2 184 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	139 027	158 006
Borettsinnskudd	15	711 200	711 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		850 227	869 206
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		466	76 120
Skyldige offentlige avgifter		0	1 301
Påløpte renter		16	28
Annen kortsiktig gjeld		0	1 354
SUM KORTSIKTIG GJELD		482	78 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 102 297	3 132 161
Pantstillelse	16	912 000	912 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 31.03.2021
Styret i Løvliveien Borettslag

Magne Kjøniksen /s/

Heidi Kristin Grønn /s/

Anita Jonassen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	362 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	362 208

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	954
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 430

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-1 890

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 425
Drift/vedlikehold VVS	-4 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 125
Kostnader dugnader	-7 252
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 491

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 716
Kommunale avgifter	-68 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-90 036

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-8 625
Trykksaker	-1 165
Porto	-78
Gaver	-830
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-1 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 187

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 846
SUM FINANSINTEKTER	2 957

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 215
SUM FINANSKOSTNADER	-4 215

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	2 749 958
SUM BYGNINGER	2 749 958

Gnr.602/bnr.41

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

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Kostpris	30 961	
Avskrevet tidligere	-12 392	
Avskrevet i år	-620	17 949
Garasjeanlegg		
Kostpris	226 665	
Avskrevet tidligere	-173 437	
Avskrevet i år	-4 534	48 694
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		66 643

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 154
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-200 000	
Nedbetalt tidligere	41 994	
Nedbetalt i år	18 979	-139 027

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-139 027
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-711 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-711 200



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	711 200
Pantelån	139 027
TOTALT	850 227

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 749 958
TOTALT	2 749 958



3. GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 frem til generalforsamling i 2021. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av Kr 25.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

Styrets innstilling:

Foreslåtte styrehonorar vedtas

4. INGEN INNKOMNE FORSLAG



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Magne Kjøniksen Løvliveien 12 b

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Heidi Grønn Løvliveien 10 a

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anita Jonassen Løvliveien 12 a

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Fredrik Bjørck Løvliveien 14 b

2. Inger Lise Kure Løvliveien 14 a

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Magne Kjøniksen Løvliveien 12 b

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Heidi Grønn Løvliveien 10 a

I valgkomiteen for Løvliveien Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har 4 gjesteparkeringsplasser og 8 garasjeplasser som følger andelseierne.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963623. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333

www.obos.no
