



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 627 867  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### 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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 9 805 079        | 8 555 581        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>9 805 079</b> | <b>8 555 581</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 199 675          | 199 675          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 25 125           | 14 655           |
| Annen driftskostnad  |      | 6 960 765        | 6 915 307        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>7 185 565</b> | <b>7 129 637</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>2 619 515</b> | <b>1 425 944</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 1 080            | 4 152            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>1 080</b>     | <b>4 152</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 584 325          | 754 348          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>584 325</b>   | <b>754 348</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-583 245</b>  | <b>-750 196</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 2 036 269        | 675 748          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2021               | 2020               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 318 749 268        | 318 830 883        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 63 358             | 88 483             |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 318 812 626        | 318 919 366        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler   |      | 318 812 626        | 318 919 366        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |      |                    |                    |
| Sum varer   |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>   |      |                    |                    |
| Kundefordringer   |      | 1 378              | 12 806             |
| Andre fordringer  |      | 933 586            | 66 796             |
| Sum fordringer  |      | 934 964            | 79 601             |
| <b>Investeringer</b>  |      |                    |                    |
| Sum investeringer   |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 8 182              | 940 760            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 8 182              | 940 760            |
| Sum omløpsmidler  |      | 943 146            | 1 020 361          |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>319 755 772</b> | <b>319 939 728</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 540 000            | 540 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>540 000</b>     | <b>540 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | 190 152 613        | 188 116 344        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>190 152 613</b> | <b>188 116 344</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>190 692 613</b> | <b>188 656 344</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 32 074 456         | 34 511 961         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 95 634 000         | 95 634 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>127 708 456</b> | <b>130 145 961</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>127 708 456</b> | <b>130 145 961</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 55 910             | 3 357              |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 185 004          | 970 084            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 113 789            | 163 981            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 354 703</b>   | <b>1 137 423</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>129 063 159</b> | <b>131 283 384</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>319 755 772</b> | <b>319 939 728</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 880891

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 627 867  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

**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, 17.08.2022



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 9 805 079        | 8 555 581        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>9 805 079</b> | <b>8 555 581</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 199 675          | 199 675          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 25 125           | 14 655           |
| Annen driftskostnad  |             | 6 960 765        | 6 915 307        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>7 185 565</b> | <b>7 129 637</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>2 619 515</b> | <b>1 425 944</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 1 080            | 4 152            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>1 080</b>     | <b>4 152</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 584 325          | 754 348          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>584 325</b>   | <b>754 348</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-583 245</b>  | <b>-750 196</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 2 036 269        | 675 748          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>2 036 269</b> | <b>675 748</b>   |



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |             |  |             |
|---|-------------|--|-------------|
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |             |  |             |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 318 749 268 |  | 318 830 883 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 63 358      |  | 88 483      |
| Sum varige driftsmidler                                     | 318 812 626 |  | 318 919 366 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                   |  |             |             |
|-------------------|--|-------------|-------------|
| Sum anleggsmidler |  | 318 812 626 | 318 919 366 |
|-------------------|--|-------------|-------------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |         |  |        |
|-------------------|---------|--|--------|
| <b>Fordringer</b> |         |  |        |
| Kundefordringer   | 1 378   |  | 12 806 |
| Andre fordringer  | 933 586 |  | 66 796 |
| Sum fordringer    | 934 964 |  | 79 601 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |       |  |         |
|--|-------|--|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |       |  |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        | 8 182 |  | 940 760 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    | 8 182 |  | 940 760 |

|                  |  |         |           |
|------------------|--|---------|-----------|
| Sum omløpsmidler |  | 943 146 | 1 020 361 |
|------------------|--|---------|-----------|

|                      |  |             |             |
|----------------------|--|-------------|-------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | 319 755 772 | 319 939 728 |
|----------------------|--|-------------|-------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |         |  |         |
|----------------------------|---------|--|---------|
| <b>Egenkapital</b>         |         |  |         |
| Innskutt egenkapital       |         |  |         |
| Annen innskutt egenkapital | 540 000 |  | 540 000 |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>540 000</b>     | <b>540 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 190 152 613        | 188 116 344        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>190 152 613</b> | <b>188 116 344</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>190 692 613</b> | <b>188 656 344</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 32 074 456         | 34 511 961         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 95 634 000         | 95 634 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>127 708 456</b> | <b>130 145 961</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>127 708 456</b> | <b>130 145 961</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 55 910             | 3 357              |
| Leverandørgjeld                   | 1 185 004          | 970 084            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 113 789            | 163 981            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>1 354 703</b>   | <b>1 137 423</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>129 063 159</b> | <b>131 283 384</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>319 755 772</b> | <b>319 939 728</b> |



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2022

5864 Løren Torg Borettslag

Tirsdag 24. mai 2022 kl 18.00 i Servicetorget





## Til andelseierne i Løren Torg Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18.00 i Servicetorget.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løren Torg 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 Løren Torg Borettslag  
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 18.00 i Servicetorget.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) A) Forslag om husleieøkning
  - B) B) Midler til hagelaget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 31.03.2022  
Styret i Løren Torg Borettslag

Jon Morten Stoltenberg

Hans Folke Becker

Anna Elisabeth Borrebæk

Ingebjørg Mjåland

Per Ivar Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                         |                 |             |
|-------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| Leder       | Jon Morten Stoltenberg  | Leyrins Gate 2  | 2021 – 2023 |
| Styremedlem | Hans Folke Becker       | Lørenveien 44 A | 2020 – 2022 |
| Styremedlem | Anna Elisabeth Borrebæk | Vekslerveien 1  | 2021 – 2023 |
| Styremedlem | Ingebjørg Mjåland       | Lørenveien 44 A | 2020 – 2022 |
| Styremedlem | Per Ivar Nilsen         | Lørenveien 44 A | 2021 – 2023 |
| Varamedlem  | Aleksejs Grigorjevs     | Vekslerveien 1  | 2021 – 2023 |
| Varamedlem  | Jørn-Kristian Jørgensen | Leyrins Gate 2  | 2021 – 2023 |

### Valgkomiteen

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Per Egil Aanstad     | Vekslerveien 1  |
| Bjørn Knutsen        | Lørenveien 44 C |
| Bjørg Helen Finnbakk | Lørenveien 44 A |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Løren Torg Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Løren Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992627867, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Lørenveien 44 A - C  
Vekslerveien 1  
Leyrins Gate 2

Gårds- og bruksnummer:  
124 215

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

Løren Torg 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 BDO AS.



## Styrets arbeid i perioden

Styret har hatt 12 styremøter og tre regnskapsmøter med OBOS

Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling med påfølgende beboermøte

I forkant av dette ble det gjennomført informasjonsmøter der det ble orientert om de sakene som ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling:

- Videre drift med Selvaag Pluss
- Overskjøting av garasjeplasser til Løren torg borettslag

Det er våren 2022 underskrevet ny kontrakt om videre drift av serviceområdet med Selvaag Pluss. Oppgraderingen av serviceområdet vil starte vinteren 2023 og ferdigstilles sommeren 2023.

I arbeidet med å forberede overskjøtingen hadde styret mange møter med Selvaag, det ble også søkt bistand hos advokat. Overskjøtingen ble sendt kartverket i desember 2021.

Det er gjennomført salg av tre garasjeplasser, to gjesteplasser og en plass som var disponert til ansatt i Selvaag Pluss.

Innglassing, helt eller delvis, av terrasser i 5.etasje er vurdert. Det er ikke mulig med feste for innglassing i byggenes fasader.

Det at borettslaget er lokalisert i et bygningskompleks som inneholder næring og parkeringsanlegg, medfører store utfordringer. Borettslaget fikk på nyåret en uventet høy energiregning fra eierseksjonen. Dette medførte at styret vedtok å øke felleskostnadene noe for den enkelte leilighet fra mars til og med juni.

Det har også vært utfordringer med utleielokalene i 2.etasje i Leyrins gate 2. Firmaet som leier har ca. 40 ansatte. Det medfører økt trafikk av personer på virkedagene med påfølgende behov for hyppig rengjøring og vedlikehold av trappegangen. Flere møter er gjennomført mellom styreleder og utleier for å få tilfredsstillende samarbeidsrutiner rutiner, blant annet rutiner for rengjøring.

Sanering av skjeggkre er gjennomført i alle borettslagets leiligheter, med godt resultat.

Borettslaget er forsikret sammen med næring, og det samarbeides godt for å få til så gunstige vilkår som mulig. Dette arbeidet er ikke avsluttet.

Det har nylig tid blitt byttet lamper i borettslagets garasjeanlegg. Dette er både strømbesparende og reparasjonsbesparende.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 107 598.

Andre inntekter består primært av felleskostnader for garasjeplasser som er fakturert eierne på egne giroer.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 185 565.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til vedlikehold/maling av fasade og reparasjoner rundt vinduer samt faktura for tinglysning/overskjøting av garasjeplasser. Kostnadene til tinglysning/overskjøtingen ble fakturert eiere i 2022, og vil komme som en inntekt på neste års regnskap.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 036 269 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 697 481 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 338 788.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -411 557 og viser borettslagets likviditet. De negative disponible midlene skyldes i hovedsak en stor avregningsfaktura for strøm fra Løren Sameie samt en faktura fra Statens Kartverk i forbindelse med overskjøting av garasjeplasser fra sameiet til borettslaget. Borettslaget har viderefakturert eierne kostnadene for overskjøtingen i 2022. I tillegg har styret iverksatt tiltak for å gi positive disponible midler i 2022. Tiltakene innebærer midlertidig kassekreditt på kr 500 000 samt en økning av felleskostnader på 50 % i 4 måneder (mars, april, mai og juni).

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert hovedsakelig med ordinære driftskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser. Kommunale avgifter betales via Lørenveien 44 Eierseksjonssameie.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremie i budsjettet er premie for sikringsordning for tap av felleskostnader (GBF).

Premie for bygningsmassen m.v. betales via Lørenveien 44 Eierseksjonssameie.

### Lån

Løren Torg Borettslag har felles lån i OBOS (IN lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 49 år fra 2008.

Rentesats pr. 31.12.21: 1,90 %.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For å bedre borettslagets økonomiske situasjon besluttet styret å øke felleskostnadene med 50 % i 4 måneder (månedene mars, april, mai og juni).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Løren Torg Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løren Torg Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: LEFZU-MYKK8-YFAGH-4QNA1-EYHZ5-5SDWQ



## LØREN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 992 627 867

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                 | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>-117 061</b>  | <b>983 610</b>    | <b>-117 061</b>  | <b>-411 557</b>  |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                  |                   |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 2 036 269        | 675 748           | 426 000          | 541 000          |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 15 25 125        | 14 655            | 0                | 0                |
| Fradrag kjøpesum anl.midler          | 15 0             | -103 138          | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 18 -740 024      | -696 806          | 0                | -612 000         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 17 -1 697 481    | -1 029 009        | 0                | 0                |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | 81 615           | 37 879            | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>-294 496</b>  | <b>-1 100 671</b> | <b>426 000</b>   | <b>-71 000</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>-411 557</b>  | <b>-117 062</b>   | <b>308 939</b>   | <b>-482 557</b>  |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Omløpsmidler                      | 943 146         | 1 020 361       |
| Kortsiktig gjeld                  | -1 354 703      | -1 137 423      |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>-411 557</b> | <b>-117 062</b> |



## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 1 212 097         | 1 337 674         | 612 000           | 612 000           |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 6 452 396         | 5 991 180         | 6 039 000         | 6 484 000         |
| Innbetalinger                      |      | 3 788             | 3 375             | 0                 | 0                 |
| Ladepunkt                          |      | 59 366            | 45 603            | 0                 | 50 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 379 952           | 148 740           | 6 000             | 372 500           |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>8 107 598</b>  | <b>7 526 572</b>  | <b>6 657 000</b>  | <b>7 518 500</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -24 675           | -24 675           | -25 000           | -25 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -175 000          | -175 000          | -175 000          | -175 000          |
| Avskrivninger                      | 15   | -25 125           | -14 655           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -15 464           | -12 130           | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -151 575          | -147 375          | -153 000          | -158 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -80 814           | -116 933          | -50 000           | -55 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 420 501        | -2 288 631        | -1 018 000        | -1 129 000        |
| Forsikringer                       |      | -52 585           | -54 101           | -55 000           | -55 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -72 812           | -53 867           | -88 000           | -88 000           |
| Parkeringsplasser                  |      | 0                 | -11 139           | -15 000           | 0                 |
| Kostnader sameie                   | 23   | -1 488 801        | -1 260 579        | -1 500 000        | -1 500 000        |
| Energi/fyring                      | 10   | -156 782          | -266 553          | -288 000          | -255 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -521 892          | -521 892          | -522 000          | -522 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -2 999 538        | -2 182 107        | -2 330 000        | -2 391 500        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-7 185 565</b> | <b>-7 129 637</b> | <b>-6 231 000</b> | <b>-6 365 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>922 034</b>    | <b>396 935</b>    | <b>426 000</b>    | <b>1 153 000</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 1 697 481         | 1 029 009         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>2 619 515</b>  | <b>1 425 944</b>  | <b>426 000</b>    | <b>1 153 000</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 1 080             | 4 152             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -584 325          | -754 348          | 0                 | -612 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-583 245</b>   | <b>-750 196</b>   | <b>0</b>          | <b>-612 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>2 036 269</b>  | <b>675 748</b>    | <b>426 000</b>    | <b>541 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 2 036 269         | 675 748           |                   |                   |

**BALANSE**

|                                  | Note | 2021               | 2020               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 279 937 000        | 279 937 000        |
| Tomt                             |      | 38 640 000         | 38 640 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 23   | 172 268            | 253 883            |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 63 358             | 88 483             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>318 812 626</b> | <b>318 919 366</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Restanser på felleskostnader     |      | 390                | 202                |
| Kundefordringer                  |      | 1 378              | 12 806             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 37 669             | 34 245             |
| Andre kortsiktige fordringer     | 16   | 3 540              | 4 023              |
| Energiavregning                  | 20   | 891 987            | 28 326             |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | -91                | 548 198            |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 8 273              | 392 562            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>943 146</b>     | <b>1 020 361</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>319 755 772</b> | <b>319 939 728</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 108 * 5000  |      | 540 000            | 540 000            |
| Annen egenkapital                | 17   | 190 152 613        | 188 116 344        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>190 692 613</b> | <b>188 656 344</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 18   | 32 074 456         | 34 511 961         |
| Borettsinnskudd                  | 19   | 95 634 000         | 95 634 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>127 708 456</b> | <b>130 145 961</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 94 340             | 95 511             |
| Leverandørgjeld                  |      | 1 185 004          | 970 084            |
| Påløpte renter                   |      | 3 353              | 3 357              |
| Påløpte avdrag                   |      | 52 557             | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld           | 21   | 19 449             | 68 470             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 354 703</b>   | <b>1 137 423</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>319 755 772</b> | <b>319 939 728</b> |



13

Løren Torg Borettslag

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 22 | 909 627 000 | 319 627 000 |
| Garantiansvar | 23 | 2 784 867   | 865 190     |

Oslo, 31.03.2022

Styret i Løren Torg Borettslag

Jon Morten Stoltenberg /s/

Hans Folke Becker /s/

Anna Elisabeth Borrebæk /s/

Ingebjørg Mjåland /s/

Per Ivar Nilsen /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.

**INNETKTER**

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 inntektføres 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**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Driftskostnader borettslag           | 2 743 368        |
| Selvaag Pluss                        | 1 551 312        |
| Driftskostnader sameie               | 1 371 000        |
| Telefoni, bredbånd, tv               | 517 428          |
| Eiendomsskatt                        | 72 728           |
| Luftfilter                           | 69 120           |
| Skjeggkre                            | 63 936           |
| Målerbytte                           | 63 504           |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 1 212 810        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | -713             |
| Overført til kapitalkostnader        | -1 212 097       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>6 452 396</b> |

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

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Garasjer                   | 274 836        |
| Diverse                    | 92 256         |
| Regnskapskorrigeringer     | 185            |
| Nøkler                     | 2 450          |
| Portåpner                  | 2 250          |
| Skadeoppgjør               | 7 975          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>379 952</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -24 675        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-24 675</b> |

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 2020/2021, og er på kr 175 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 464.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -55 016        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 798        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-80 814</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Eiendoms Entreprenøren                        | -340 000          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-340 000</b>   |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -244 227          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -66 309           |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -80 905           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -60 269           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -231 047          |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -157 872          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -100 440          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -38 300           |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg                | -27 556           |
| Kostnader leiligheter, lokaler                | -12 272           |
| Egenandel forsikring                          | -59 838           |
| Kostnader dugnader                            | -1 466            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-1 420 501</b> |

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

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

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt                 | -72 812        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-72 812</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -149 193        |
| Andre fyringskostnader     | -7 589          |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-156 782</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll    | -84 305    |
| Diverse leiekostnader/leasing  | -29 648    |
| Verktøy og redskaper           | -1 320     |
| Driftsmateriell                | -2 261     |
| Lyspærer og sikringer          | -10 099    |
| Vaktmestertjenester            | -177 068   |
| Vakthold                       | -129 189   |
| Renhold ved firmaer            | -260 292   |
| Andre fremmede tjenester       | -2 280 066 |
| Kopieringsmaterieill           | -12 976    |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500       |
| Andre kontorkostnader          | -54        |
| Porto                          | -4 378     |
| Bank- og kortgebyr             | -4 411     |



|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Velferdskostnader                | -2 928            |
| Konstaterte tap                  | -43               |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-2 999 538</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 496          |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 506          |
| Andre renteinntekter                          | 78           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>1 080</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 582          |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -582 376        |
| LÅN SAMEIERNE                              | -343            |
| Renter på leverandørgjeld                  | -25             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-584 325</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Kostpris 2008        | 279 937 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>279 937 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.124/bnr.215

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2020        | 69 413  |
| Avskrevet tidligere | -8 098  |
| Avskrevet i år      | -13 883 |
|                     | 47 432  |

**Torgtelt**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2020        | 33 725  |
| Avskrevet tidligere | -6 557  |
| Avskrevet i år      | -11 242 |
|                     | 15 926  |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>63 358</b> |
|--------------------------------|---------------|

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-25 125</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Avregningskonto                         | 3 540        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>3 540</b> |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital            | 30 783 178         |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 183 893 711        |
| Egenkapital fra IN 2021         | 1 697 481          |
| Reduksjon EK fra IN             | -26 221 757        |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>190 152 613</b> |

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**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 7 år.

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2015    | -1 050 000 |   |
| Nedbetalt tidligere | 939 697    |   |
| Nedbetalt i år      | 110 303    | 0 |

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 49 år.

|                                      |              |             |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Opprinnelig 2008                     | -222 943 000 |             |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 647 631    |             |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 629 721      |             |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 183 893 711  |             |
| Nedbetalt i år, IN                   | 1 697 481    |             |
|                                      |              | -32 074 456 |

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-32 074 456</b> |
|------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2008          | -95 634 000        |
| <b>SUM BORETTINNSKUDD</b> | <b>-95 634 000</b> |

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 472 126 |
|----------------------------------|------------|

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>SUM INNETEKTER</b> | <b>-1 472 126</b> |
|-----------------------|-------------------|

**KOSTNADER**

|                |         |
|----------------|---------|
| Administrasjon | 141 864 |
|----------------|---------|

|            |           |
|------------|-----------|
| Fjernvarme | 1 280 752 |
|------------|-----------|

|       |         |
|-------|---------|
| Strøm | 938 110 |
|-------|---------|

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>2 360 726</b> |
|----------------------|------------------|

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Uoppgjorte avregninger | 3 387 |
|------------------------|-------|

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>891 987</b> |
|----------------------------|----------------|

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: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|            |    |
|------------|----|
| Purregebyr | 70 |
|------------|----|

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Påløpte kostnader | -19 519 |
|-------------------|---------|

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-19 449</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Borettsinnskudd | 95 634 000 |
|-----------------|------------|

|          |            |
|----------|------------|
| Pantelån | 32 074 456 |
|----------|------------|

|                |        |
|----------------|--------|
| Påløpte avdrag | 52 557 |
|----------------|--------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Beregnete IN-forpliktelser | 159 369 435 |
|----------------------------|-------------|

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>287 130 448</b> |
|---------------|--------------------|

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

|           |             |
|-----------|-------------|
| Bygninger | 279 937 000 |
|-----------|-------------|

|      |            |
|------|------------|
| Tomt | 38 640 000 |
|------|------------|

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>318 577 000</b> |
|---------------|--------------------|



**NOTE: 23**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 784 867.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag om husleieøkning

Forslagstillere: Roy Danielsen og Ole L. Nymoen

For å unngå slike overraskelser som det beboerne fikk for en tid tilbake i anledning kjempehøy strømregning, foreslåes følgende;

Generalforsamlingen i Løren Torg Borettslag går inn for å øke husleien med kr, 200,00 per måned for å bygge opp et betryggende vedlikeholdsfond, Det vil gi borettslaget en likviditet på kr. 259000 i året.

Vi vet at utgifter til vedlikehold vil komme etter som borettslagets bygningsmasse eldes. I tillegg vil det komme uforutsette utgifter som det vi opplevde i vinter. Og ingen kan vite hva strømutfiftene i månedene og årene fremover vil ligge på.

Forslag om en beskjeden økning av husleien har vært oppe tidligere, men aldri vunnet gehør. Husleien har vært uendret i en årrekke, og vi mener det nå er behov for en beskjeden økning.

På vegne av beboere i Løren Torg Borettslag

#### **Styrets innstilling:**

Kr 200 vil være et gjennomsnitt. Beløpet justeres etter brøk



## B) Midler til hagelaget

### Innmelding av sak til Generalforsamlingen ved Løren Torg Borettslag.

Elin Skøld, på vegne av Hagelaget ved Løren Torg Borettslag melder følgende sak:

Som beboerne av Løren Torg Borettslag er gjort kjent med, er det etablert et Hagelag med det formål å bidra til utvikling og forskjønnning av hageområdet.

**Hagelaget har definert to hovedområder som bør vektlegges.**

1. Hagen er stort sett i den stand og utforming som da den ble anlagt i 2008.  
Vi mener at den bør oppgraderes både med nye vekster og med en noe mer dynamisk bruk av arealet – det vil si at flere områder kan brukes til ulike formål.
2. Jeg og Hagelaget ønsker en faglig begrunnet vedlikeholds- og fornyelsesplan som kan rullere over en periode på minst 2-3 år.  
Det vil lette arbeidet for dem som har vedlikeholdsansvaret og det vil være lettere å møte de kvalitetskrav som Borettslagets medlemmer måtte ha til hagen til enhver tid.

Dette krever at Hagelaget innhenter profesjonelle råd fra passende fagmiljøer, som fks Hage- og Anleggsavdelingen på Ås Landbruksskole eller tilsvarende.

Hagelaget har allerede vært i kontakt med Ås om dette og avventer et tilbud.

**For å få en god start på dette og andre prosjekter, ber vi om at det avsettes inntil kr. 50.000 pr år, inkludert 2022. Dette beløpet skal også dekke mindre anskaffelser av nødvendig utstyr og materiell.**

Større investeringer som anlegg for barn eller møbler og annet utstyr til hagen og takterrassen kommer i tillegg til ovenstående driftsbudsjett til Hagelaget og skal behandles i forb. med ordinære budsjetter.

Oslo 29.03.2022

*Elin K. Skøld*

Elin K. Skøld

### Styrets innstilling:

Pengene står til disposisjon når planene er fremlagt og forankret i styret



### Valgkomiteens innstilling for 2022

#### Styremedlemmer som ønsker gjenvalg

Ingebjørg Mjåland  
Hans Folke Becker

#### Vara medlemmer

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Alexander Gregorjevs | 1 vara medlem |
| Amina Terzik         | 2 vara medlem |

#### Neste års valgkomite

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Joakim Myrvoll Johansen | leil. 71 |
| Nasari                  | leil. 18 |
| Per Aanstad             | leil. 63 |

#### Året valg komite har bestått av:

Bjørg Helen Finnbakk  
Bjørn Knutsen  
Per Aanstad



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no (<https://vibbo.no/loren-torg>). 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.

### **Vaktmestertjeneste**

Løren Torg Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Vekttertjeneste**

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vekttertjenesten kontaktes på tel. 22 97 10 70.

### **Parkering**

Parkeringsplasser er i Sameiet Lørenveien 44. De som har elbil eller ladbar hybridbil bes ta kontakt med styret i borettslaget hvis du ønsker ladekontakt. Borettslaget har 78 parkeringsplasser hvorav 4 HC-plasser.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Skader som oppstår meldes til styret, fortrinnsvis via [lorentorg@styrerommet.no](mailto:lorentorg@styrerommet.no)

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**

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



5864 Løren Torg Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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