



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 261 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 377 194	
Sum inntekter		11 377 194	0
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		1 794 761	
Sum kostnader		1 908 861	0
Driftsresultat		9 468 333	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 745	
Sum finansinntekter		12 745	0
Annen finanskostnad		8 650 062	
Sum finanskostnader		8 650 062	0
Netto finans		-8 637 317	0
Resultat før skattekostnad		831 016	0
Årsresultat		831 016	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		831 016	
Sum overføringer og disponeringer		831 016	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		391 119 000	
Sum varige driftsmidler		391 119 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		391 149 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		450 608	
Sum fordringer		450 608	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 944 273	565 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 944 273	565 892
Sum omløpsmidler		3 394 881	565 892
SUM EIENDELER		394 543 881	565 892

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		831 908	
Sum opptjent egenkapital		831 908	
Sum egenkapital		1 396 908	565 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		273 783 300	
Øvrig langsiktig gjeld		117 365 700	
Sum annen langsiktig gjeld		391 149 000	0
Sum langsiktig gjeld		391 149 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 272 155	
Leverandørgjeld		430 280	
Skyldige offentlige avgifter		1 955	
Annen kortsiktig gjeld		293 582	892
Sum kortsiktig gjeld		1 997 972	892
Sum gjeld		393 146 972	892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 543 880	565 892



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458679

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 261 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 928 261 727
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 377 194	
Sum inntekter		11 377 194	0
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		1 794 761	
Sum kostnader		1 908 861	0
Driftsresultat		9 468 333	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 745	
Sum finansinntekter		12 745	0
Annen finanskostnad		8 650 062	
Sum finanskostnader		8 650 062	0
Netto finans		-8 637 317	0
Resultat før skattekostnad		831 016	0
Årsresultat		831 016	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		831 016	
Sum overføringer og disponeringer		831 016	



Organisasjonsnr: 928 261 727
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		391 119 000	
Sum varige driftsmidler		391 119 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	0
Sum anleggsmidler		391 149 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		450 608	
Sum fordringer		450 608	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 944 273	565 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 944 273	565 892
Sum omløpsmidler		3 394 881	565 892
SUM EIENDELER		394 543 881	565 892
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	831 908	
Sum opptjent egenkapital	831 908	
Sum egenkapital	1 396 908	565 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	273 783 300	
Øvrig langsiktig gjeld	117 365 700	
Sum annen langsiktig gjeld	391 149 000	0
Sum langsiktig gjeld	391 149 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 272 155	
Leverandørgjeld	430 280	
Skyldige offentlige avgifter	1 955	
Annen kortsiktig gjeld	293 582	892
Sum kortsiktig gjeld	1 997 972	892
Sum gjeld	393 146 972	892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	394 543 880	565 892



Organisasjonsnr: 928 261 727
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2291

Lørenskog Hageby Borettslag 1



Velkommen til årsmøte i Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 08:20 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2291>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Fysisk møte med digital avstemning

Styret avholder årsmøte 2. Mai kl 18 i felleslokalet til borettslaget. Avstemning blir digital

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Kamera
8. Solskjerming
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder fra OBOS

Forslag til vedtak

Kari Anne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mohsan Hasan Akhtar foreslås valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Styret informerer om arbeidet som har blitt utført siden sommer 2023:

Samarbeid med Fredensborg, OBOS, Betonmast, Kommunen, Logiwaste.

- På slutten av møte inviterer styret alle beboere for en 10 minutters gjennomgang av søppelkast

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023 Lørenskog Hageby Brl. 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Styrets innstilling

Styret har totalt hatt 6 medlemmer siden juni 2023. Vi mener 150 000 kroner i honorar (delt på alle styremedlemmene) er rettferdig basert på mengden arbeid det har vært.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Datatilsynet anbefaler at informasjon om kameraovervåkning kommer frem i vedtektene.

Styrets innstilling



Kameraovervåkning blir tatt med i vedtektene

Forslag til vedtak

Kameraovervåkning blir tatt med i vedtektene

Sak 7

Kamera

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å sette opp kamera ved inngangene til begge blokkene

Styrets innstilling

Styret mener det er nødvendig å sette opp kamera ved inngangene for å kontrollere hærverk.

Forslag til vedtak

Godkjenne kamera

Sak 8

Solskjerming

Forslag fremmet av:

Kjersti Bendixen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker solskjerming i form av zipscreen. Ser det er forslag solskjerming / skillevegg. Skillevegg er ikke det samme som solskjerming.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det skal være en felles fasade på bygget og finner alternativer som er unisone og beboere kan velge mellom

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Solskjerming
- Mot Solskjerming



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Zipscreen

2. Styret får fullmakt til å innhente tilbud og løsninger til solavskjerming til de som ønsker det.

Vedlegg

2. IMG_7236.jpeg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Kun to stk fra styret fortsetter etter valget, behov for et styre på minst 5 medlemmer inkludert styreleder.

Innstilling

ingen formening. De som stiller som styreleder må enten stemmes på som styreleder eller styremedlem, slik at ikke samme person blir valgt som leder og styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ari Marofi
selvstendig næringsdrivende.
15 års erfaring med HMS
FAGLIG KOMPETANSE
Nåværende styremedlem

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Celine Garas Hansen
- Haider Ali Chishti
Grunder - Easy Accounting
- Huy Ta
Fast jobb i posten siste 16 år
- Mehdi Sharifi
Nåværende styremedlem. Regnskapsfører
- Mehnaz Akhtar
- Omid Mirmotahari
Lang erfaring innen byggbransjen. Har erfaring som styreleder og styremedlem fra tidligere.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn Elisabeth Lihagen	Bjarne Haugens Gate 41
Styremedlem	Tom Stian Øhman	Bjarne Haugens Gate 41
Styremedlem	Ari Marofi	Bjarne Haugens Gate 41
Styremedlem	Shaheer Ghulam Nabi	Kåre B. Werners Gate 105
Styremedlem	Mehdi Sharifi	Bjarne Haugens Gate 41

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lorenskog-hageby-1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lørenskog Hageby Borettslag 1

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter.

Lørenskog Hageby Borettslag 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928261727, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 816

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.

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har vært fulltallige siden sommer 2023. Før dette hadde borettslaget et interimstyre, deretter var det kun nåværende styreleder som satt i styre, da de andre gav seg. Styret som er nå, har hatt verv siden sommeren 2023, men unntak av Tom Stian Øhman som ble valgt ved ekstraordinært årsmøte i høst 2023.

Det har blitt avholdt månedlige styremøter, møter med samarbeidspartnere opptil flere ganger hver måned, videomøte og samtaler med OBOS. Styret har internt fordelt



ansvarsområder seg imellom, men har også påtatt seg hverandres oppgaver ved blant annet sykdom og reise. Styret har hatt hyppig og kontinuerlig kommunikasjon med OBOS, Fredensborg, Betonmast, Lørenskog Kommune, og Logiwaste (som har ansvar for søppelsjaktene).

- Styret har deltatt på forhåndsbefaring, teknisk befaring og vil delta på kommende 1-års befaring.
- Det har blitt fulgt opp bemerkninger og reklamasjonssaker.
- Arbeid med inngåelse og regulering av serviceavtaler.
- Samarbeid med omkringliggende borettslagstyre om sammenfallende problemstillinger, slik som utfordringer med søppelsjakter.
- Kontroll av fellesarealer og overholdning av fellesregler.
- Samarbeid med garasjesameiet og Fredensborg.
- Tatt imot en rekke telefoner og sms fra beboere ang. hverdagslige problemstillinger, samt noen større problemstillinger.
- Større utfordringer med enkelte beboere (noen er kastet ut, samt pågående saker).
- Søknader om bruksoverlating og eierskifte.
- Få på plass kamera.
- Parkeringsavtale med P service.
- Avtale og oppfølging av Securitas for en bomiljøvaktordning.
- Svare ut og følge opp klager fra beboere.
- Rydde og kaste søppel på eiendommen.
- Jevnlige inspeksjonsrunder.
- Opplæring og kursing i ulik drift (ventilasjon, brann, heis osv).
- Bistå med portåpning i forbindelse med flytting, uttrekning osv.
- Bistå politi, brannvesen og ambulanse ved utrykning.
- Økonomi: betale regninger, hente inn serviceavtaler mm.
- Kontrollere etter vasking av fellesarealene i hele borettslaget.
- Kontakt med vaktmester og etablere avtale for snømåking.
- Flere møter og gjennomgang av gårds plass med vaktmester, Securitas og p service.
- Følge opp ulovlig parkering i garasje og på gårdsplassen.
- Kontrollere lovlige og ulovlige leieavtaler.
- Oppdatere beboere gjennom Vibbo, mail og sms.
- Planlegge og utføre ordinært og ekstraordinært årsmøte.

Styret har tatt over et nytt borettslag og har måttet jobbe flere kvelder hver uke for å kunne ta tak i alle utfordringene. Enkelte saker har tatt tid å få ordnet, da vi har vært avhengig av å følge et lovverk, kommunale regler og samarbeid med andre aktører. Blant de mest krevende områdene styret har fokusert på, er utfordringer med søppelsjaktene, som skyldes et lite optimalt system. Dette har vært en utfordring også for borettslagene rundt i lokalområde. Styret har også vært svært engasjert med oppfølging av naboklager, ulovlig utleie, og beboere som bryter regler. Dette har resultert i at styret har måtte sende flere klager og fakturaer til dem de gjelder. Det har også vært en krevende prosess å følge opp beboere som utgjør en fare for borettslaget og vi som bor her. I slike saker har vi tett samarbeidet med politiet og OBOS. Dette har blant annet resultert i tilfeller av utkastelse, og noen saker som fortsatt pågår. Flere av de overnevnte arbeidsoppgavene vil det nye styret også måtte ta ansvar for å følge opp. Det nåværende styret har hatt en krevende periode og stått på etter beste evne for å skape et godt borettslag for alle.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenskog Hageby Borettslag 1.

Lån

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0 av 29 i årsrapport og årsregnskap 2023 Lørenskog Hageby Brl. 1.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1 ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-15 197	565 000	565 000	1 396 908
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	831 016	-6 008	0	531 556
Tilført bygg	13 -296 370 189	-94 748 811		
Tillegg for nye langsiktige lån	17 273 783 300	0		
Investering i aksjer/andeler	14 -30 000	0		
Mellomværende L.H. Utvikling AS	21 405	8 595		
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	18 22 916 789	94 418 911		
Utsatt skattefordel	252 884	-252 884		
Tilført EK	6 900	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 412 105	-580 197	0	531 556
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 396 908	-15 197	565 000	1 928 464
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 394 880	565 892		
Kortsiktig gjeld	-1 997 973	-581 089		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 396 907	-15 197		



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1 ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		6 038 998	0	0	13 680 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 337 307	0	0	5 155 000
Andre inntekter	3	889	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 377 194	0	0	18 835 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	0	-22 000
Styrehonorar	5	-100 000	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	0	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 934	0	0	-156 000
Konsulenthonorar	7	-72 114	0	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-320 320	0	0	-400 000
Forsikringer		-160 347	0	0	-353 000
Kommunale avgifter	9	-654 934	0	0	-1 463 000
Energi/fyring		-114 643	0	0	-1 278 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 509	0	0	-405 444
Andre driftskostnader	10	-127 460	-8 595	0	-366 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 908 861	-8 595	0	-4 625 444
DRIFTSRESULTAT		9 468 333	-8 595	0	14 209 556
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 745	892	0	0
Finanskostnader	12	-8 650 062	0	0	-13 678 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 637 317	892	0	-13 678 000
Resultat før skattekostnad		831 016	-7 703		
Skattekostnad på resultat		0	1 695		
ÅRSRESULTAT		831 016	-6 008	0	531 556
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		831 016	0		
Udekket tap		0	-6 008		



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	296 370 189	252 884
Tomt		94 748 811	94 748 811
Aksjer og andeler	14	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		391 149 000	95 001 695
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		140 301	0
Andre kortsiktige fordringer	15	310 307	0
Driftskonto OBOS-banken		1 439 111	565 892
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 250	0
Sparekonto OBOS-banken		1 503 912	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 394 880	565 892
SUM EIENDELER		394 543 880	95 567 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Opptjent egenkapital	16	831 908	-6 008
SUM EGENKAPITAL		1 396 908	558 992
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	273 783 300	0
Borettsinnskudd	18	117 335 700	94 418 911
Annen langsiktig gjeld	19	30 000	8 595
SUM LANGSIKTIG GJELD		391 149 000	94 427 506
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		430 280	0
Skyldige offentlige avgifter	20	1 955	0
Påløpte renter		1 272 155	0
Energiavregning	21	293 582	0
Annen kortsiktig gjeld		0	581 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 997 973	581 089



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 543 880	95 567 587
Pantstillelse	22	391 119 000	0
Garantiansvar			

Lørenskog, 25.04.2024
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Linn Elisabeth Lihagen

Mehdi Sharifi

Ari Marofi

Shaheer Ghulam Nabi

Tom Stian Øhman

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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**

Lån/Renter	2 598 167
Felleskostnader	2 472 485
Kabel-TV	266 655
Kapitalkostnader på IN-lån	5 589 744
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	449 254
Overført til kapitalkostnader	-6 038 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 337 307

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert AddSecure	889
SUM ANDRE INNTEKTER	889

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 364
Andre konsulenthonorarer, Probea AS	-63 750
SUM KONSULENTHONORAR	-72 114

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 890
Drift/vedlikehold elektro	-29 081
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 116
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-132 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-320 320

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

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

Vann- og avløpsavgift	-422 177
Renovasjonsavgift	-232 757
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 934

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-47 801
Vakthold	-11 849
Renhold ved firmaer	-60 053
Andre fremmede tjenester	-4 909
Andre kontorkostnader	-525
Bank- og kortgebyr	-2 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 460

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 912
SUM FINANSINTEKTER	12 745

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 553 592
Renter og gebyr på lån i UTBYGG	-1 093 573
Renter på leverandørgjeld	-2 897
SUM FINANSKOSTNADER	-8 650 062

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	296 370 189
SUM BYGNINGER	296 370 189

Gnr.100/bnr.816 M. flere

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader 31.12 310 307

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 310 307

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap 1.1.	-	6 008	
Tilført EK, oppgjør mellomværende		6 900	
Årsresultat		831 016	
Opptjent egenkapital			831 908
Egenkapital fra IN tidligere			0
Egenkapital fra IN 2023			0
Reduksjon EK fra IN			0

SUM ANNEN EGENKAPITAL 831 908

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-273 783 300	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		0
Nedbetalt tidligere, IN		0
Nedbetalt i år, IN		0
		-273 783 300

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -273 783 300

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.06.2033.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått



avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOSbanken	Første avdrag er 30/06-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	
5, 6, 8, 9		2 000
16, 17, 19, 20		2 050
28, 29		2 100
2, 12, 13, 22, 24, 25		2 150
31, 32, 34, 67, 69, 72		2 150
77		2 150
36, 37, 40, 41, 43, 44		2 200
46, 48, 49, 52, 53, 55		2 200
56, 58, 61, 62, 64		2 200
79, 84		2 250
73, 75, 86, 91		2 300
10		2 350
21, 33, 45, 80		2 400
57, 63		2 450
87		2 500
7		2 550
1		2 600
66, 68, 71, 78		2 700
4, 18		2 800
3, 11, 23		2 850
35, 47, 59, 74, 85		2 900
30, 65, 82, 92		2 950
14		3 000
15, 70		3 050
89, 93, 100		3 100
26, 27, 76, 98, 105		3 200
81, 112		3 300
38, 42, 83		3 350
88, 90		3 450
107		3 500
50, 54		3 550
39, 94, 96, 99		3 600
103, 106		3 700
60, 108, 110, 113		3 750
51		3 800
101		3 850
95		4 000
97		4 150
102		4 250
109		4 300
104		4 400
111		4 450

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2023 -117 335 700

SUM BORETTSINNSKUDD -117 335 700**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS -30 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 000**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 250

Skyldig arbeidsgiveravgift -705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE**AVGIFTER -1 955****NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -641 117

SUM INNETEKTER -641 117**KOSTNADER**

Fjernvarme 347 535

SUM KOSTNADER 347 535**SUM ENERGIAVREGNING -293 582**

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: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 117 335 700

Pantelån 273 783 300

Beregnete IN-forpliktelser 0

TOTALT 391 119 000



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	296 370 189
Tomt	94 748 811
TOTALT	391 119 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8638740. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall [**forfallsdato**] 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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Vedlegg 2 til sak 8. Solskjerming





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 3.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.05.24

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: Lørenskog Hageby Borettslag 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kari Anne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mohsan Hasan Akhtar foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Kameraovervåkning blir tatt med i vedtektene

- For
 Mot

Sak 7 Kamera

Godkjenne kamera

- For
 Mot

Sak 8 Solskjerming

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For solskjerming
 Mot solskjerming

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Zipscreen
 Styret får fullmakt til å innhente tilbud og løsninger til solavskjerming til de som ønsker det.



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ari Marofi

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Celine Garas Hansen

Haider Ali Chishti

Huy Ta

Mehdi Sharifi

Mehnaz Akhtar

Omid Mirmotahari



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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