



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 363 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993363472

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 728 661	6 470 232
Sum inntekter		10 728 661	6 470 232
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	7 987
Annen driftskostnad		3 289 530	3 738 544
Sum kostnader		3 300 940	3 746 531
Driftsresultat		7 427 721	2 723 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 033	18 976
Sum finansinntekter		41 033	18 976
Annen finanskostnad		2 468 494	2 126 216
Sum finanskostnader		2 468 494	2 126 216
Netto finans		-2 427 461	-2 107 240
Resultat før skattekostnad		5 000 260	616 461
Årsresultat		5 000 260	616 461
Totalresultat		5 000 260	616 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 000 260	616 461
Sum overføringer og disponeringer		5 000 260	616 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		163 869 102	163 355 099
Sum varige driftsmidler		163 869 102	163 355 099
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 869 102	163 355 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 779	7 084
Andre fordringer		7 396	27 388
Sum fordringer		53 175	34 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 008	831 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 008	831 050
Sum omløpsmidler		565 182	865 522
SUM EIENDELER		164 434 284	164 220 621

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 391 799	70 391 539
Sum opptjent egenkapital		75 391 799	70 391 539
Sum egenkapital		75 701 799	70 701 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 936 786	44 527 281
Øvrig langsiktig gjeld		48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld		88 548 786	93 139 281
Sum langsiktig gjeld		88 548 786	93 139 281
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 439	250 233
Leverandørgjeld		9 773	35
Annen kortsiktig gjeld		161 487	129 533
Sum kortsiktig gjeld		183 699	379 801
Sum gjeld		88 732 485	93 519 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 434 284	164 220 621



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407693

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 363 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 728 661	6 470 232
Sum inntekter		10 728 661	6 470 232
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	7 987
Annen driftskostnad		3 289 530	3 738 544
Sum kostnader		3 300 940	3 746 531
Driftsresultat		7 427 721	2 723 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 033	18 976
Sum finansinntekter		41 033	18 976
Annen finanskostnad		2 468 494	2 126 216
Sum finanskostnader		2 468 494	2 126 216
Netto finans		-2 427 461	-2 107 240
Resultat før skattekostnad		5 000 260	616 461
Årsresultat		5 000 260	616 461
Totalresultat		5 000 260	616 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 000 260	616 461
Sum overføringer og disponeringer		5 000 260	616 461



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		163 869 102	163 355 099
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 869 102	163 355 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 779	7 084
Andre fordringer		7 396	27 388
Sum fordringer		53 175	34 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 008	831 050
Sum omløpsmidler		565 182	865 522
SUM EIENDELER		164 434 284	164 220 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	75 391 799	70 391 539
Sum opptjent egenkapital	75 391 799	70 391 539
Sum egenkapital	75 701 799	70 701 539
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 936 786	44 527 281
Øvrig langsiktig gjeld	48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld	88 548 786	93 139 281
Sum langsiktig gjeld	88 548 786	93 139 281
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 439	250 233
Leverandørgjeld	9 773	35
Annen kortsiktig gjeld	161 487	129 533
Sum kortsiktig gjeld	183 699	379 801
Sum gjeld	88 732 485	93 519 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	164 434 284	164 220 621



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØRENVARTALET 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

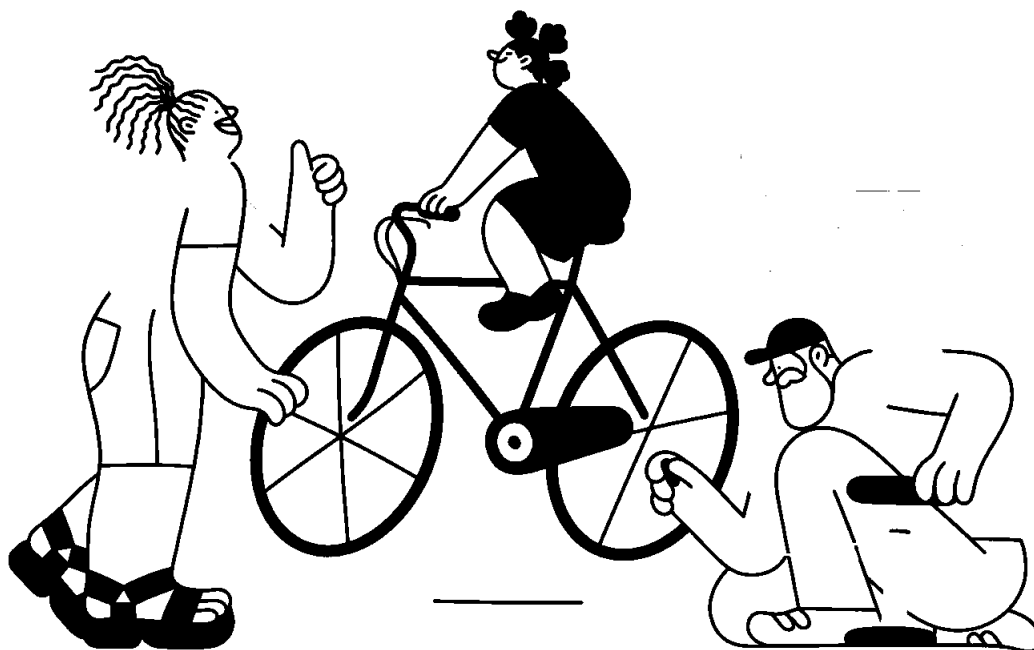
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5815

LØRENVARTALET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

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 27. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5815>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekt § 10.1
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENKVARTALET BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5815 Årsregnskap og årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000,-

Sak 6

Endring av vedtekt § 10.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn - Styret i borettslaget Lørenkvartalet og styret i sameiet Lørenkvartalet ble slått sammen i 2015.

Forslag til vedtektsendring tilpasset styrets drift av Lørenkvartalet.

Vedtekt Borettslaget -

10.1 Styrets sammensetning Borettslaget skal ha et styre bestående av én leder og fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

Forslag til endring fra Lasse til årsmøte 2025.

Vedtekt borettslaget

10.1 Borettslaget skal være representert i vårt felles styre (Lørenkvartalet sameiet / Lørenkvartalet borettslaget) med minst én leder eller et styremedlem. Styret i sameiet / borettslaget består av én leder og tre andre styremedlemmer, samt et varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte. Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.



Styrets innstilling
Styret i Lørenkvartalet er enig i endringen av vedtekten § 10.1

Forslag til vedtak

Forslag til endring til årsmøte 2025, vedtekt 10.2 endres.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Werner Bergenhus
Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.
- Lasse Wetting
Styreleder perioden 2025 - 2027

Lasse Wetting som har seksjon i Kruttveien 5 ønsker å stille som styreleder kandidat for perioden 2025 - 2027.

Viser til min erfaring som styreleder -

Har bidratt aktivt som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025. I perioden som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har jeg tilegnet meg erfaring innen drift av vårt bofellesskap i nært samarbeid med våre 22 leverandører. Bygårdsservice AS som er vår leverandør av vaktmestertjenester har jeg hatt daglig kontakt i perioden som styreleder.

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har felles infrastruktur med sameiet Lørenplatået, som styreleder har jeg bidratt i arbeidet sammen med sameiet Lørenplatået i drift av vår felles infrastruktur.

Erfaring som styremedlem/ nå nestleder i Løren Velforening (17 sameier/ borettslag med nesten 2000 seksjoner) perioden 2009 - 2015/ 2017 - 2025, ansvarsområde drift av Lørenparken og Løren Velforening sine eiendommer (lys, gater og parkerings område).

Løren velforening - Administrasjon av gass/ infrastruktur på Løren for 369 seksjonseiere 2019 - 2025.

Ekstern styreleder erfaring - Styreleder i Lørenvangen ESEK perioden 2020-2022 (184 seksjoner).

Utdannet innen prosjektledelse/ økonomi - BI.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Werner Bergenhus
Lang og relevant erfaring - ønske om å bidra lokalt.
- Mariana Mikkelsen



Jeg har sittet i styret i Lørenkvartalet i 5 år og ønsker å bidra videre.

- Sveinn Sandvik Svendsen

Han har sittet i styret og vært ansvarlig for infotavlene og nettsider siden 2021. Han kommer til å reise bort i perioder fra sommer 2025 til sommer 2026, men vil være tilgjengelig digitalt.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Avrinder Sing Hundal

Avrinder Sing Hundal er andelseier i seksjon 92 Kruttveien 1 A. Han jobber som eiendomsmegler i DNB og fagkunnskap innen eiendom, eiendomsrett og økonomi. Han kan bidra i styrets arbeid på en positiv måte.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mari Gakkestad

Mari er seksjonseier i Kruttveien 1 A, ønsker å bidra til at styret får gode kandidater inn i styrearbeidet i Lørenkvartalet.

- Mariana Mikkelsen

Mariana er seksjonseier i Kruttveien 1 A, har tidligere erfaring med å sitte i valgkomitéen og ønsker å bidra med å finne gode kandidater for styret i Lørenkvartalet.



Styrets arbeid år 2024 - 2025

16.03.2025

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet 124 seksjoner driftes av ett felles styre, bofelleskapet har en samlet årsberetning. Selskapene driftes igjennom selskap 7056 sameiet i Lørenkvartalet, selskap 5815 borettslaget innbetaler månedlige driftskostnader til sameiet til vår felles drift av Lørenkvartalet.

62 seksjoner er eierseksjoner og tilhører sameiet - 62 seksjoner er andelsleiligheter og tilhører borettslaget, 13 av andelsleiligheten har egne hybeldeler.

- Styret jobber kontinuerlig med å drifte Lørenkvartalet på en best mulig økonomisk måte. Fremtidige vedlikehold ønsker styret skal finansieres ved opparbeid egenkapital. Styret har etablert et vedlikeholdsfond med høy innskuddsrente i OBOS banken for å imøtekomme de fremtidige vedlikeholdsprosjektene. Styret legger opp til en årlig økning av felleskostnadene på 2,5% - 3,0% i tillegg til den årlige økning av KIP (Konsumprisindeksen). Styret gjør oppmerksom på at de kommunale avgiftene har økt svært mye de siste årene, i 2024 til 2025 var økningen på 15,8%. Bygningsforsikringen har også hatt store økninger de siste årene, i 2024 til 2025 var økningen på 18%.
- Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan perioden år 2025 til 2040. Budsjettert vedlikehold i denne perioden er estimert til kr. 18 500 000,-. Det kan nevnes at styret legger opp til reparasjon/ vask/ maling av blokkfasadene/ skillevegger på balkong og terrasser i år 2029, en estimert kostnad kr. 7 000 000,-.
- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet.
- Fjernvarme/ Sanitærlegg - Styret har i samarbeid med fagfolk gjennomført flere inspeksjoner
 - Gjennomgåelse av service intervall/ leverandør av service
 - Kontroll og utbedring av luftskiller og ekspansjonstank
 - Kjemisk/ kontinuerlig rens av fjernvarmerør.
- Behandling av saker årsmøte/ generalforsamling 2025
- Behandling av forsikringsaker, 1 seksjon har hatt vannlekkasje fra oppvaskmaskin, en større pågående vannskadesak i 2 seksjoner/ ødelagt garasjetak i kjelleren.
- Oppfølging/ ferdigstilling av vedlikehold av 2 trappehus/ vedlikehold av håndløpere Kruttveien 3 til 7.
- Utskifting av 3 skillevegger på balkong.
- Budsjettarbeid for 2025, ferdigstilt november 2024 for selskapene 7056 sameiet og 5815 borettslaget
- Forberedelser til digitalt årsmøte 27 - 30 april 2025.
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold på Løren, samt ivareta driften av våre fellesområder.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- **Styret bruker årlig ca. 1000 arbeidstimer på drift av Lørenkvartalet**
- **Styret behandler ca. 1200 mail/ Vibbo pr. driftsår, samt 200 mobil henvendelser pr. år**
- Styret har avholdt 8 styremøter
- Styret har deltatt på 8 styremøter i Løren velforening
- Daglig kontakt med vaktmester, oppfølging av våre 22 leverandører som drifter sameiet/ borettslaget
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt
- Organisert og utført årlig gass service på aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse
- Oppfølging av seksjonseiere ved avvik ihht. husordensregler og vedtekter
- HMS – Rutinemessig HMS runder i Lørenkvartalet
- Utført årlig brannkontroll i fellesområder
- Godkjent nye seksjonseiere, samt forespørsel om utleie av seksjoner
- Oppdatert eierlister, merking av postkasser
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling
- Gjennomført dugnad, planlagt og organisert kasting i komprimatorbilen
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Utarbeidet årshjul, oversikt på vedlikehold og fremtidig likehold.

Styret, ved Lasse Wetting 16.03.2025



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 581 424 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak for høyt budsjett kostnader sameie.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 381 483.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene og kabel-Tv/Internett øker fra 01.01.2025 med kr 20,- pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LØRENKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		485 721	652 355
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 000 260	616 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-389 622	-488 764
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 200 873	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-514 003	-294 331
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-104 238	-166 634
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		381 483	485 721
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		565 182	865 522
Kortsiktig gjeld		-183 699	-379 801
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		381 483	485 721



LØRENKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 857 013	2 614 833	2 876 688	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 669 610	3 855 364	3 643 312	6 588 000
Andre inntekter	3	1 165	35	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 527 788	6 470 232	6 520 000	6 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-987	-1 400	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-7 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-10 438	-9 416	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 768	-83 465	-86 000	-92 160
Konsulenthonorar	7	-10 185	-11 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 400	0	0	0
Forsikringer		-26 020	-37 106	-39 000	-39 000
Kommunale avgifter	9	-48 146	-98 389	0	0
Kostnader sameie	14	-3 091 216	-3 486 478	-3 712 764	-3 636 000
Andre driftskostnader	10	-13 357	-12 690	-13 200	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 300 940	-3 746 531	-3 882 364	-3 802 570
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 226 848	2 723 701	2 637 636	2 785 430
Innbetalt andel fellesgjeld		4 200 873	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 427 721	2 723 701	2 637 636	2 785 430
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 033	18 976	0	0
Finanskostnader	12	-2 468 494	-2 126 216	-2 462 000	-2 438 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 427 461	-2 107 240	-2 462 000	-2 438 000
ÅRSRESULTAT		5 000 260	616 461	175 636	347 430
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 000 260	616 461		



LØRENKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 993 363 472, KUNDENR. 5815

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 540 000	137 540 000
Tomt		24 500 000	24 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 829 102	1 315 099
SUM ANLEGGSMIDLER		163 869 102	163 355 099
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 779	7 084
Andre kortsiktige fordringer	15	7 396	27 388
Driftskonto OBOS-banken		248 928	577 147
Sparekonto OBOS-banken		263 079	253 903
SUM OMLØPSMIDLER		565 182	865 522
SUM EIENDELER		164 434 284	164 220 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5 000		310 000	310 000
Annen egenkapital	16	75 391 799	70 391 539
SUM EGENKAPITAL		75 701 799	70 701 539
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 936 786	44 527 281
Borettsinnskudd	18	48 612 000	48 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		88 548 786	93 139 281
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		161 487	129 533
Leverandørgjeld		9 773	35
Påløpte renter		12 439	216 810
Påløpte avdrag		0	33 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 699	379 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 434 284	164 220 621
Pantstillelse	19	162 040 000	162 040 000
Garantiansvar	14	518 495	205 369

Oslo, 27.03.2025

Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting

Ermin Bektesevic

Stine Leknes

Sveinn Sandvik Svendsen

Aina Suphellen Nagy



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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**

Felleskostnader	2 005 032
Akonto energi	1 272 608
TV/Internett	278 256
Eiendomsskatt	48 104
Strømuttak	45 942
Hybel TV/Internett	19 668
Kapitalkostnader IN I	2 856 552
Reg.kapitalkostnader IN I	461
Overført til kapitalkostnader	-2 857 013
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 669 610

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	1 164
SUM ANDRE INNTEKTER	1 165

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	-10 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 400

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-48 146

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-10 297
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 003
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 357

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	11 703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 236
Andre renteinntekter Sameiet Lørenkvartalet	27 094
SUM FINANSINNEKTER	41 033

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 467 391
Renter på leverandørgjeld	-1 103
SUM FINANSKOSTNADER	-2 468 494

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	137 540 000
SUM BYGNINGER	137 540 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.124/bnr.211

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4329 / 8352 av Sameiet Lørenkvartalet.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Lørenkvartalet Lørenkvartalet som utgjør kr 518 495

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Lørenkvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten sameiekostnader. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 396
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 396

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 431 898
Egenkapital fra IN tidligere år	65 202 874
Egenkapital fra IN 2024	4 200 873
Reduksjon EK fra IN	-6 443 846
SUM ANNEN EGENKAPITAL	75 391 799

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**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.	
Opprinnelig 2009	-113 428 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 697 845
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	389 622
Nedbetalt tidligere, IN	65 202 874
Nedbetalt i år, IN	4 200 873
	-39 936 786
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-39 936 786

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-48 612 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 612 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 612 000
Pantelån	39 936 786
Beregnete IN-forpliktelses	62 959 901
TOTALT	151 508 687

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

Bygninger	137 540 000
Tomt	24 500 000
TOTALT	162 040 000



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LØRENKVARTALET BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENKVARTALET BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende løvkraft, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-31 20:15:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IOFBZ-5JWLG-W5CTF-6PJW4-UZ3GS-UMMB7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller en annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 20



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 5815 Selskapsnavn: LØRENVARTALET BORETTSLAG

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>Lasse Wetting er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Endring av vedtekt § 10.1

Forslag til endring til årsmøte 2025, vedtekt 10.2 endres.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jon Werner Bergenhus
 Lasse Wetting

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jon Werner Bergenhus
 Mariana Mikkelsen
 Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Avrinder Sing Hundal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Mari Gakkestad
 Mariana Mikkelsen



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.