



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 26.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 481 835	9 805 079
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 481 835</b>	<b>9 805 079</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 736	25 125
Annen driftskostnad		6 760 866	6 960 765
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 987 278</b>	<b>7 185 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 494 557</b>	<b>2 619 515</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 050	1 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 050</b>	<b>1 080</b>
Annen finanskostnad		884 379	584 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>884 379</b>	<b>584 325</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-840 329</b>	<b>-583 245</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 654 228	2 036 269
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		318 915 456	318 749 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 735	63 358
Sum varige driftsmidler		318 968 191	318 812 626
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 176	
Sum finansielle anleggsmidler		43 176	0
Sum anleggsmidler		319 011 367	318 812 626
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 749	1 378
Andre fordringer		750 393	933 586
Sum fordringer		754 142	934 964
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 330	8 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 330	8 182
Sum omløpsmidler		1 987 472	943 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 998 839</b>	<b>319 755 772</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		192 806 841	190 152 613
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>192 806 841</b>	<b>190 152 613</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>193 346 841</b>	<b>190 692 613</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		31 440 243	32 074 456
Øvrig langsiktig gjeld		95 634 000	95 634 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 074 243</b>	<b>127 708 456</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 074 243</b>	<b>127 708 456</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 857	55 910
Leverandørgjeld		398 451	1 185 004
Annen kortsiktig gjeld		172 447	113 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>577 755</b>	<b>1 354 703</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>127 651 998</b>	<b>129 063 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>320 998 839</b>	<b>319 755 772</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502931

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 26.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 481 835	9 805 079
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 481 835</b>	<b>9 805 079</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 736	25 125
Annen driftskostnad		6 760 866	6 960 765
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 987 278</b>	<b>7 185 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 494 557</b>	<b>2 619 515</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 050	1 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 050</b>	<b>1 080</b>
Annen finanskostnad		884 379	584 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>884 379</b>	<b>584 325</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-840 329</b>	<b>-583 245</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 654 228	2 036 269
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>



Organisasjonsnr: 992 627 867  
LØREN TORG BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		318 915 456	318 749 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 735	63 358
Sum varige driftsmidler		318 968 191	318 812 626
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 176	
Sum finansielle anleggsmidler		43 176	0
Sum anleggsmidler		319 011 367	318 812 626
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 749	1 378
Andre fordringer		750 393	933 586
Sum fordringer		754 142	934 964
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 330	8 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 233 330	8 182
Sum omløpsmidler		1 987 472	943 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 998 839</b>	<b>319 755 772</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
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	192 806 841	190 152 613
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>192 806 841</b>	<b>190 152 613</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>193 346 841</b>	<b>190 692 613</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 440 243	32 074 456
Øvrig langsiktig gjeld	95 634 000	95 634 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>127 074 243</b>	<b>127 708 456</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>127 074 243</b>	<b>127 708 456</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 857	55 910
Leverandørgjeld	398 451	1 185 004
Annen kortsiktig gjeld	172 447	113 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>577 755</b>	<b>1 354 703</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>127 651 998</b>	<b>129 063 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>320 998 839</b>	<b>319 755 772</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





# Årsmøte 2023

Løren Torg Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 5864





## Velkommen til årsmøte i Løren Torg 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.

### Dato for årsmøtet:

26. april 2023 kl. 18:00, Selvaag+.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring HC-parkering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Løren Torg 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Eirik Skarå fra OBOS

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport 22.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

## **Forslag til vedtektsendring HC-parkering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Løren torg borettslag hadde opprinnelig 78 parkeringsplasser som ble fordelt 78 bruksrettsnavere ved ferdigstilling av borettslaget i 2008, av disse 4 HC- plasser. I tillegg ble gjesteparkeringsplasser senere avviklet, og rettighet til 3 parkeringsplasser i borettslaget fordelt og solgt etter ansiennitet (botid) i borettslaget.

De 4 HC -plassene er øremerket personer med dokumentert behov for slik plass. Plassene ble etablert etter krav fra Plan og bygningsetaten. Disse ble fordelt blant bruksrettsinnehaverne til dels uten hensyn til om det forelå dokumentert behov for slik plass. Av bestemmelsen fra Plan og bygningsetaten for Lørenområdet fremgår av § 10 at 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det betyr at så lenge HC plassene benyttes av personer som ikke kan dokumentere behov for HC-plass, må plass frigis/byttes med bruksretthaver som kan dokumentere behov for HC-plass.

Borettsnavere som disponerer/disponerte HC plasser ble informert om dette i eget brev i 2019 hvor det blant står *"For det tilfelle at en annen andelseier kan dokumentere behov for slik plass, har denne krav på få bytte vederlagsfritt til den nærmeste HC-plass. Det skal byttes til en plass som ikke allerede er i bruk av en person med dokumentert behov for slik plass"*

Det står videre: *"Skal andelen som har byttet til seg HC plass, eller din/deres andel selges må plassene byttes tilbake"*

Dette siste avsnittet vil i praksis være lite hensiktsmessig siden det vil kunne føre til ekstra ulemper ved at HC-plassen på et senere tidspunkt igjen må fraflyttes grunnet dokumentert behov for nytt bytte.

Når det gjelder punktet om vederlagsfritt bytte, anføres at eventuelle kostnader ved å flytte ladepunkt for elbil fra HC-plass, skal dekkes av den som flytter til HC-plass.

Styret har vurdert prosessen for bytte, og foreslår at borettsnavere som disponerer HC plass med udokumentert behov 1) forespørres om frivillig bytte og 2) dersom det ikke er tilfelle avgjøres bytte ved loddtrekning.

Loddtrekning skjer under tilsyn av person uten tilknytning til styret.

Som nevnt innledningsvis er alle parkeringsplassene tildelt bruksrettsinnehavere fra starten av. Det betyr at dersom en leilighet som ikke har rettighet til parkeringsplass



selges til en person med dokumentert behov for parkeringsplass/HC-plass, vil denne personen ikke ha rettighet til slik plass eller ordinær parkeringsplass.

Det er foreslått nytt punkt 4 b i vedtektene:

**Bruksrettsinnehaver med dokumentert behov for HC-plass og som innehar rett til parkeringsplass, kan bytte til slik plass dersom slik plass disponeres av person uten dokumentert behov for plassen. Hvis ikke bytte lar seg gjennomføre frivillig foretas loddtrekning. Kostnader ved evt flytte av ladepunkt for elbil dekkes av den som flytter til HC-plass.**

#### **Forslag til vedtak**

Endre vedtekt som foreslått i saksfremstilling

Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingebjørg Mjåland

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Ivar Nilsen
- Selma Mesan

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sophie Amalie Nitteberg



Sak 9

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Hans Georg Bjørndahl
- Mohammad Aman Nazari
- Stine Haakenstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ingebjørg Mjåland	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Hans Folke Becker	Lørenveien 44 A
Styremedlem	Anna Elisabeth Borrebæk	Vekslerveien 1
Styremedlem	Aleksejs Grigorjevs	Vekslerveien 1
Styremedlem	Per Ivar Nilsen	Lørenveien 44 A
Varamedlem	Ole Ludvig Nymoen	Lørenveien 44 A

### Kontaktinformasjon

Du kan 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 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

Gårds- og bruksnummer:

124      215

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

Løren Torg Borettslag har [antall / Ingen] ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter og 2 regnskapsmøter med OBOS. Borettslaget er medlem i Løren velforening og styreleder sitter i styret i Løren Velforening. Styret har også egen representant i en trafikkgruppe nedsatt av Løren Velforenings styre.

Styret bruker i hovedsak Vibbo for å formidle informasjon til beboerne, og varsler meldinger gjennom e-mail og SMS.

Etter avtale med Selvaag+ har vår vertinne Yvonne diverse oppgaver i samarbeide med styret: å informere nye beboere om regler og bestemmelser i borettslaget, samt ordne med nøkler og postkasseskilt og ha kontakt med heisreparatør.

Overskjøtingen av garasjen og annet fellesareal fra eierseksjonen i Selvaag til borettslaget medfører totalt sett mindre utgifter for borettslaget/den enkelte andelshaver av parkeringsplass.

Borettslaget er forsikret sammen med næringsdelen, og det samarbeides godt for å få til så gunstige vilkår som mulig for forsikring av våre eiendommer. Dette arbeidet er ikke avsluttet. Styret vurderer kontinuerlig hvilke tiltak som kan bidra til færre lekkasjer for derigjennom å få redusert forsikringspremien. Styret ønsker forsiktig oppstart av arbeidet med å forebygge lekkasjer, og avsetter 30 000 til forsiktig oppstart med rørtilpasning i kjelleren. Påpekt vedlikeholdsarbeid på selve taket blir utført.

Det er gjennomgått kontroll av ventilasjonsanlegget, og enkelte motorer i kjøkkenviftene er skiftet som følge av kontrollen.

Flere små og store bygningsmessige utfordringer rettes opp fortløpende.

Det er innkjøpt en liten sandkasse, og enkelte uteleker for bruk i hagen til mindre barn.

Grains Bakeri har ønsket å utvide sitt serveringsareale til deler av Leyringsgate. I den forbindelse har styret hatt møte med beboere som ville blitt berørt. Styret har meldt tilbake til Løren Velforening som eier gaten at utvidelsen ikke er ønskelig.

Kommunale avgifter og andre økte utgifter til vedlikehold har medført husleieøkning for 2023, og husleien for 2023 ble økt med 10% fra 01.02.2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Driftsinntekter

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader. Det var budsjettert med kr. 7.518.000 i totale driftsinntekter. De vesentlige avvikene fra budsjett var kapitalkostnader, innbetalinger og andre inntekter. Totalt avviket regnskap med kr. 2.863.335.

### Driftskostnader

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til fyring.

### Finanskostnader

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Driftsresultatet før IN var 3.394.557, netto finanskostnader på kr. 840.329 og årsresultatet var kr. 2.654.228.

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 2022 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.

Disponible midler var per 31.12.22 kr. 1409717, mot -411.557 per 31.12.21.

**[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]**



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.535.000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løren Torg Borettslag.

### Lån

Løren Torg Borettslag 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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 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>



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 4KCLL3M56-00UD5-Q3MMH-LADE2-25BC7



## LØREN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-411 557</b>	<b>-117 061</b>	<b>-411 557</b>	<b>1 409 717</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 654 228	2 036 269	541 000	2 754 161
Tilbakeføring av avskrivning	15 26 736	25 125	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -16 114	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -534 213	-740 024	-612 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -100 000	-1 697 481	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-43 176	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-166 187	81 615	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 821 275</b>	<b>-294 496</b>	<b>-71 000</b>	<b>2 754 161</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 409 717</b>	<b>-411 557</b>	<b>-482 557</b>	<b>4 163 878</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 987 472	943 146		
Kortsiktig gjeld	-577 755	-1 354 703		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 409 717</b>	<b>-411 557</b>		



## LØREN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 413 347	1 212 097	612 000	1 272 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 983 994	6 452 396	6 484 000	9 280 000
Innbetalinger		563 250	3 788	0	0
Ladeinntekter EL-bil		96 707	59 366	50 000	90 000
Andre inntekter	3	1 324 537	379 952	372 500	366 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 381 835</b>	<b>8 107 598</b>	<b>7 518 500</b>	<b>11 008 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-25 000	-28 200
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	15	-26 736	-25 125	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 164	-15 464	-12 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-155 975	-151 575	-158 000	-162 500
Konsulenthonorar	7	-60 485	-80 814	-55 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 287 279	-1 420 501	-1 129 000	-1 535 000
Forsikringer		-54 030	-52 585	-55 000	-54 000
Kommunale avgifter	9	-127 639	-72 812	-88 000	-127 639
Kostnader sameie	23	-1 446 620	-1 488 801	-1 500 000	-1 730 000
Energi/fyring	10	-588 304	-156 782	-255 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 892	-521 892	-522 000	-522 000
Andre driftskostnader	11	-2 504 478	-2 999 538	-2 391 500	-2 494 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 987 278</b>	<b>-7 185 565</b>	<b>-6 365 500</b>	<b>-6 917 339</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 394 557</b>	<b>922 034</b>	<b>1 153 000</b>	<b>4 091 161</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	1 697 481	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 494 557</b>	<b>2 619 515</b>	<b>1 153 000</b>	<b>4 091 161</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	44 050	1 080	0	0
Finanskostnader	13	-884 379	-584 325	-612 000	-1 337 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-840 329</b>	<b>-583 245</b>	<b>-612 000</b>	<b>-1 337 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 654 228</b>	<b>2 036 269</b>	<b>541 000</b>	<b>2 754 161</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 654 228	2 036 269		



### LØREN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<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	338 456	172 268
Andre varige driftsmidler	15	52 735	63 358
Øremerkede bankinnskudd		43 176	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>319 011 367</b>	<b>318 812 626</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		643	390
Kundefordringer		3 749	1 378
Forskuddsbetalte kostnader		42 994	37 669
Andre kortsiktige fordringer	16	6 998	3 540
Energiavregning	20	699 759	891 987
Driftskonto OBOS-banken		1 224 988	-91
Sparekonto OBOS-banken		8 342	8 273
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 987 472</b>	<b>943 146</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>320 998 839</b>	<b>319 755 772</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 108 * 5000		540 000	540 000
Annen egenkapital	17	192 806 841	190 152 613
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>193 346 841</b>	<b>190 692 613</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 440 243	32 074 456
Borettsinnskudd	19	95 634 000	95 634 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>127 074 243</b>	<b>127 708 456</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 419	94 340
Leverandørgjeld		398 451	1 185 004
Påløpte renter		6 857	3 353



Påløpte avdrag		0	52 557
Annen kortsiktig gjeld	21	28	19 449
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>577 755</b>	<b>1 354 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>320 998 839</b>	<b>319 755 772</b>

Pantstillelse	22	908 577 000	909 627 000
Garantiansvar	23	1 539 801	2 784 867

Oslo, 20.03.2023

Styret i Løren Torg Borettslag

/s/Ingebjørg Mjåland

/s/Hans Folke Becker

/s/Anna Elisabeth Borrebæk

/s/Aleksejs Grigorjevs

/s/Per Ivar Nilsen

#### 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.

#### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Driftskostnader borettslag	3 312 508
Selvaag Pluss	1 551 312
Driftskostnader sameie	1 371 000
Telefoni, bredbånd, tv	520 992
Eiendomsskatt	121 500
Målerbytte	63 504
Vedlikeholdsfond	43 178
Kapitalkostnader på IN-lån	1 317 842
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	95 505
Overført til kapitalkostnader	-1 413 347
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 983 994</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Garasjer	95 325
Administrasjon	1 485
Felleskostnader garasje	289 692
Gebyr	22 530
Regnskapskorrigeringer	5
Lading	10 800
Nøkler	1 700
Parkering	900 000
Portåpner	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 324 537</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
--------------------	---------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER -24 675**

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster styremedlemmer for kr 6 696, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 164.

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

OBOS Prosjekt AS -25 219

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -35 266

---

**SUM KONSULENTHONORAR -60 485****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -349 807

Drift/vedlikehold VVS -151 664

Drift/vedlikehold elektro -32 770

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -25 667

Drift/vedlikehold heisanlegg -130 551

Drift/vedlikehold brannsikring -215 972

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -176 736

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -99 315

Drift/vedlikehold søppelanlegg -43 384

Egenandel forsikring -50 000

Kostnader dugnader -11 411

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 287 279**

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

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

Eiendomsskatt -127 639

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -127 639****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**



Elektrisk energi	-515 123
Fjernvarme	-66 801
Andre fyringskostnader	-6 380
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-588 304</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-85 108
Diverse leiekostnader/leasing	-22 467
Driftsmateriell	-3 162
Vaktmestertjenester	-170 776
Vakthold	-162 314
Renhold ved firmaer	-282 383
Andre fremmede tjenester	-1 754 587
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 696
Andre kontorkostnader	-5 349
Bank- og kortgebyr	-4 220
Velferdskostnader	-3 190
Konstaterte tap	-27
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 504 478</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 426
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	627
Andre renteinntekter	40 924
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 050</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-879 134
OBOS Boligkreditt	-50
OBOS-banken	-1
LÅN SAMEIERNE	-590
Renter på leverandørgjeld	-4 603
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-884 379</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**

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2022	16 114	
Avskrevet i år	-1 611	
		14 502

SYKKELSTATIV

Tilgang 2020	69 413	
Avskrevet tidligere	-21 981	
Avskrevet i år	-13 883	
		33 549

Torgtelt

Tilgang 2020	33 725	
Avskrevet tidligere	-17 799	
Avskrevet i år	-11 242	
		4 684

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **52 735**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-26 736****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 998
------------------------	-------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **6 998****NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 084 885
Egenkapital fra IN tidligere	185 591 192
Egenkapital fra IN 2022	100 000
Reduksjon EK fra IN	-28 969 236

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **192 806 841**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 49 år.



Opprinnelig, 2008	-222 943 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 277 352
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	534 213
Nedbetalt tidligere, IN	185 591 192
Nedbetalt i år, IN	100 000
	-31 440 243
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-31 440 243</b>

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

Opprinnelig 2008	-95 634 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-95 634 000</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 637 733
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 637 733</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	144 701
Fjernvarme	1 200 900
Strøm	991 890
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 337 492</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>699 759</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**

Fakturagebyr	-98
Purregebyr	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-28</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	95 634 000
Pantelån	31 440 243
Beregnete IN-forpliktelser	156 721 956
<b>TOTALT</b>	<b>283 796 199</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 1 539 801.

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.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89184021. 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](mailto: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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@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

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

## Større vedlikehold og rehabilitering



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 5864 **Selskapsnavn:** Løren Torg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.