



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 859 268	9 073 516
Sum inntekter		7 859 268	9 073 516
Kostnader			
Lønnskostnad		7 707	7 987
Annen driftskostnad		2 779 542	3 002 913
Sum kostnader		2 787 249	3 010 900
Driftsresultat		5 072 018	6 062 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 622	3 775
Sum finansinntekter		7 622	3 775
Annen finanskostnad		1 057 471	1 388 594
Sum finanskostnader		1 057 471	1 388 594
Netto finans		-1 049 849	-1 384 819
Ordinært resultat før skattekostnad		4 022 169	4 677 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 022 169	4 677 798
Årsresultat		4 022 169	4 677 798
Totalresultat		4 022 169	4 677 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 022 169	4 677 798
Sum overføringer og disponeringer		4 022 169	4 677 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		162 787 059	162 506 711
Sum varige driftsmidler		162 787 059	162 506 711
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		162 787 059	162 506 711
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		69	70
Andre fordringer		17 345	65 621
Sum fordringer		17 414	65 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		649 060	863 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		649 060	863 997
Sum omløpsmidler		666 474	929 689
SUM EIENDELER		163 453 533	163 436 400

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 827 374	58 805 205
Sum opptjent egenkapital		62 827 374	58 805 205
Sum egenkapital		63 137 374	59 115 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 627 312	55 309 390
Øvrig langsiktig gjeld		48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld		100 239 312	103 921 390
Sum langsiktig gjeld		100 239 312	103 921 390
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 458	8 032
Leverandørgjeld		489	19 484
Annen kortsiktig gjeld		71 901	372 288
Sum kortsiktig gjeld		76 848	399 805
Sum gjeld		100 316 160	104 321 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 453 533	163 436 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446662

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØRENVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 859 268	9 073 516
Sum inntekter		7 859 268	9 073 516
Kostnader			
Lønnskostnad		7 707	7 987
Annen driftskostnad		2 779 542	3 002 913
Sum kostnader		2 787 249	3 010 900
Driftsresultat		5 072 018	6 062 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 622	3 775
Sum finansinntekter		7 622	3 775
Annen finanskostnad		1 057 471	1 388 594
Sum finanskostnader		1 057 471	1 388 594
Netto finans		-1 049 849	-1 384 819
Ordinært resultat før skattekostnad		4 022 169	4 677 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 022 169	4 677 798
Årsresultat		4 022 169	4 677 798
Totalresultat		4 022 169	4 677 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 022 169	4 677 798
Sum overføringer og disponeringer		4 022 169	4 677 798



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

162 787 059

162 506 711

Sum varige driftsmidler

162 787 059

162 506 711

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

162 787 059

162 506 711

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

69

70

Andre fordringer

17 345

65 621

Sum fordringer

17 414

65 691

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

649 060

863 997

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

649 060

863 997

Sum omløpsmidler

666 474

929 689

SUM EIENDELER

163 453 533

163 436 400

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	62 827 374	58 805 205
Sum opptjent egenkapital	62 827 374	58 805 205
Sum egenkapital	63 137 374	59 115 205
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 627 312	55 309 390
Øvrig langsiktig gjeld	48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld	100 239 312	103 921 390
Sum langsiktig gjeld	100 239 312	103 921 390
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 458	8 032
Leverandørgjeld	489	19 484
Annen kortsiktig gjeld	71 901	372 288
Sum kortsiktig gjeld	76 848	399 805
Sum gjeld	100 316 160	104 321 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	163 453 533	163 436 400



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lørenkvartalet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Lørenkvartalet Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5815>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. april kl. 18:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Videreføring av avtalen mellom borettslaget/sameiet og Altibox
6. Utredning av kostnader for bedret forhandlingsstyrke med hensyn på leveranser av varme- og energi
7. Revisjon av borettslagets/sameiets vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting

Sanna Furre

Andreas Gard Meyer

Håvard Schei

Trine Skjager



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Meyer og Sanna Furre er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5815 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Wetting	Kruttveien 5 B
Styremedlem	Sanna Furre	Peter Møllers Vei 4 D
Styremedlem	Andreas Gard Meyer	Peter Møllers Vei 4 C
Styremedlem	Håvard Schei	Peter Møllers Vei 4 D
Styremedlem	Trine Skjager	Kruttveien 1 B
Varamedlem	Miralem Becirovic	Kruttveien 1 B

Valgkomiteen

Sanna Furre	Peter Møllers Vei 4 D
Lasse Wetting	Kruttveien 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lørenkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Lørenkvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993363472, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Peter Møllers Vei 4 C-D
Kruttveien 1 A B
Kruttveien 3
Kruttveien 5
Kruttveien 7
Kruttveien 9

Gårds- og bruksnummer :
124 211

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lørenkvartalet Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2020/2021

Sameiet Lørenkvartalet (62 seksjoner) og Borettslaget Lørenkvartalet (62 andeler) består av ett felles styre og har en samlet årsberetning for begge selskapene.

Digitalisering av styrearbeidet via OBOS styrerommet.no – Styret har lagt inn styremøter, dokumenter og leverandører på styrerommet.no. Styremøter/ styrearbeid organiseres f.o.m 1. januar 2021 via styrerommet.no.

Oppdatering av hjemmesiden og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal.

Elvia – Krav om installasjon av individuelle måler som vil omfatte ombygging av sikringsskap.

HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet for Sameiet/ Borettslaget Lørenkvartalet.

Innhenting av tilbud av utbedring av fuktighet på utvendig blokkvegg over teglsteinfasade i Peter Møllers vei 4 C og 4 D, veggene som vender ut mot Peter Møllers vei og Peppes Pizza. Det blir tatt bort 50 cm mur-plater over teglsteinene, ny isolasjon blir satt inn og ny mur-plate blir murt. Planlagt arbeid utbedres i april/mai 2021.

Planlagt maling av enkelte vegger i fellesgangene, utføres våren 2021.

Lekkasjesaken i Petter Møllers vei 4 C som startet 3. mai 2019, hvor 4 seksjoner ble berørt ble ferdigstilt høsten 2020.

Lekkasjesak i Kruttveien 1 A desember 2020, styret jobber med fagfolk for utbedring.

Bygningsteknisk feil med vegg i seksjon i Peter Møllers vei 4 C, utbedret desember 2020.

Innhenting av tilbud på IN-Lån for andelseierne, kost nytte verdien ved skifte av bank var ikke til stede.

Etablering av 4 stk. automatisk døråpnere i Petter Møllers vei 4 C, via NAV hjelpemiddelsentralen.

Oppfølging og gjennomføring av justering av fjernvarmeutbedring hos seksjonseiere.

Arbeid for løsning av støy fra måker på takene, tiltak iverksettes mars/ april.

Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold i vårt nærområde, samt arbeidet for gode fellesavtaler for alle seksjonseiere på Løren.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

Styret har avholdt 9 styremøter, styret har også deltatt på 6 styremøter i Løren velforening.

Oppdatert og endret leverandørlisten, det er 22 leverandører som drifter Sameiet/

Borettslaget Lørenkvartalet.

Behandlet operative forespørslar som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt.

Organisert og utført årlig gass service på de aktuelle leilighetene og oppfølging av disse.

Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling i og rundt vår Sameie/ Borettslag, samt sørget for at seksjonseiere følger våre felles retningslinjer ihht. husordensregler/ vedtekter.

Utført årlig brannkontroll i alle fellesområder i Sameiet/ Borettslaget.

Godkjent nye seksjonseiere, samt forespørsel om utleie av seksjoner.

Planlagt og organisert kasting i komprimorbilen.

Behandlet klager fra beboere (støy etc.)

Utarbeidet årshjul, oversikt på vedlikehold og fremtidig likehold.

Styremail - Mottatt/ Besvart 1452 stk. epost henvendelser fra seksjonseiere, leverandører mfl.

Utarbeidet budsjett for 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 112 786,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 787 249,-.

Resultat

Årets resultat på kr 4 022 169,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 746 482,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 275 687,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 589 626,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 117 331,- til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har redusert med kr 2 899,-

Lån

Lørenkvartalet Borettslag har lån i OBOS banken.

Annuitetslån med flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lørenkvartalet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lørenkvartalet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: LWA55-5H3UF-FZU5J-VIDTA-05J75-4CAU0



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

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	529 884	437 612	529 884	589 627
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 022 169	4 677 798	2 146 733	1 065 369
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-935 596	-469 597	-807 000	-1 037 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-2 746 482	-4 115 929	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-280 348	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	59 743	92 272	1 339 733	28 369
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	589 626	529 884	1 869 617	617 996

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	666 474	929 689
Kortsiktig gjeld	-76 848	-399 805
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	589 626	529 884



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 992 941	1 858 191	2 260 356	1 886 136
Innkrevde felleskostnader	2	3 119 405	3 099 191	3 093 644	3 147 864
Andre inntekter	3	440	205	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 112 786	4 957 587	5 354 000	5 034 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-707	-987	-987	-987
Styrehonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-7 753	-7 600	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-75 823	-73 685	-75 800	-78 100
Konsulenthonorar	7	-5 031	-3 690	-5 000	-5 000
Forsikringer		-32 124	-13 662	-26 000	-33 000
Kommunale avgifter	9	-32 834	-44 850	-25 000	-35 000
Kostnader sameie	19	-2 613 827	-2 846 067	-2 902 680	-2 934 744
Energi/fyring		-239	0	0	0
Andre driftskostnader	10	-11 913	-13 359	-15 000	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 787 249	-3 010 900	-3 067 467	-3 117 331
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 325 536	1 946 687	2 286 533	1 916 669
Innbetalt andel fellesgjeld		2 746 482	4 115 929	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 072 018	6 062 616	2 286 533	1 916 669
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 622	3 775	4 700	1 200
Finanskostnader	12	-1 057 471	-1 388 594	-144 500	-852 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 049 849	-1 384 819	-139 800	-851 300
ÅRSRESULTAT		4 022 169	4 677 798	2 146 733	1 065 369
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 022 169	4 677 798		



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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 540 000	137 540 000
Tomt		24 500 000	24 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	747 059	466 711
SUM ANLEGGSMIDLER		162 787 059	162 506 711
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		773	28 212
Kundefordringer		69	70
Andre kortsiktige fordringer	14	16 572	37 409
Driftskonto OBOS-banken		404 424	171 454
Sparekonto OBOS-banken		244 636	692 543
SUM OMLØPSMIDLER		666 474	929 689
SUM EIENDELER		163 453 533	163 436 400
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5000		310 000	310 000
Annen egenkapital	15	62 827 374	58 805 205
SUM EGENKAPITAL		63 137 374	59 115 205
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 627 312	55 309 390
Borettsinnskudd	17	48 612 000	48 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 239 312	103 921 390
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 901	73 873
Leverandørgjeld		489	19 485
Påløpte renter		4 458	8 032
Annen kortsiktig gjeld		0	298 415
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 848	399 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 453 533	163 436 400
Pantstillelse	18	162 040 000	162 040 000
Garantiansvar	19	129 782	154 083

Oslo, 06.04.2021 Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting /s/

Sanna Furre /s/

Andreas Gard Meyer /s/

Håvard Schei /s/

Trine Skjager /s/

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

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

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 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 703 448
Akonto oppvarming	1 032 037
Kabel-tv & internett	296 856
Hybel TV/bredbånd	52 668
Eiendomsskatt	34 396
Kapitalkostnader på IN-lån	2 047 966
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-55 025
Overført til kapitalkostnader	-1 992 941
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 119 405

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	440
SUM ANDRE INNTEKTER	440

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	280
SUM PERSONALKOSTNADER	-707

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 2019/2020, og er på kr 7 000. Borettslaget dekker i tillegg kroner xx av styrehonoraret til Sameie

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 753.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 031
SUM KONSULENTHONORAR	-5 031

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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



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

Eiendomsskatt	-34 396
Eiendomsskatt ikke refundert utflyttere tidligere år	1 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-32 834

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-7 823
Andre kontorkostnader	-46
Porto	-995
Bank- og kortgebyr	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 913

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 159
Andre renteinntekter	3 276
SUM FINANSINTEKTER	7 622

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 057 345
Andre rentekostnader	-126
SUM FINANSKOSTNADER	-1 057 471

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 590
For lite innkrevet eiendomsskatt, blir krevet inn i 2021	11 982
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 572

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 032 168
Egenkapital fra IN tidligere	57 649 013
Egenkapital fra IN 2020	2 746 482
Reduksjon EK fra IN	- 1 600 289
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 827 374

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2009	-113 428 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	469 597
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	935 596
Nedbetalt tidligere, IN	57 649 013
Nedbetalt i år, IN	2 746 482
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-51 627 312

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 612 000
Pantelån	51 627 312
Beregnete IN-forpliktelser	58 795 206
TOTALT	159 034 518

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

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



NOTE: 19

Dette refererer seg i sin helhet til prorataansvar for andel av gjeld i Sameiet Lørenkvartalet.

Borettslaget er sameier i sameiet Lørenkvartalet hvor vår andel er 4329/8352.

Denne andel vises i balansen som anleggsmiddel under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg". Vår andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Borettslaget har følgende e-postadresse: sameietlorenkvartalet@gmail.com
Se hjemmesiden på www.lorenkvartalet.no for ytterligere informasjon

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Lørenkvartalet har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdsservise AS. All dialog går via

Parkering

Spørsmål sendes Løren Garasjelag AS på styret@lorenngarasjelag.no

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret på e-post sameietlorenkvartalet@gmail.com Styret trenger følgende informasjon: seksjonsnummer, adresse, og nøkkelnummer. Nøkler kan kun bestilles av seksjonseiere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 7000.

Styrets innstilling

Styret ønsker å påpeke at mesteparten av styrehonoraret betales av sameiet. Samlet godtgjørelse for styret er 237 000 kr, regnskapsmessig fordelt 230 000 kr i sameiet og 7000 kr i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 7000.



Sak 5

Videreføring av avtalen mellom borettslaget/sameiet og Altibox

Forslag fremmet av: Fatin Osman Hamza Ahmed

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Konkurransesituasjonen i telekommunikasjonsmarkedet på Løren vil endres vesentlig i løpet av kort tid og avtaler som hittil har fremstått som fordelaktige, kan fort bli ugunstige.

Styrets innstilling

Den gjeldende Altibox-avtalen er en fellesavtale tegnet av Løren Vel på vegne av sameiene i området og løper fram til 2024. Styret vil alltid søke størst mulig handlefrihet og fleksibilitet ved avtalebinding, vurdert mot eventuelle kostnadsbesparelser ved lengre bindingstid. Styret ser ikke at det er nødvendig med et eget vedtak om dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret i borettslaget/sameiet om å sikre maksimal handlefrihet og fleksibilitet i forhold til avtaler om telekommunikasjon/kabel-tv inklusive mobiltelefoni ved at disse eventuelt forlenges med kortest mulig oppsigelse og at minimum tre leverandører utfordres på pris og kvalitet.



Sak 6

Utredning av kostnader for bedret forhandlingsstyrke med hensyn på leveranser av varme- og energi

Forslag fremmet av: Fatin Osman Hamza Ahmed

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget/sameiet har behov for å bedre sin forhandlingsstyrke med hensyn på leveranser av varme og energi.

Styrets innstilling

Styret vil alltid søke å oppnå konkurransedyktige priser hva gjelder varme- og energileveranser. Styret ser ikke at det er nødvendig med et eget vedtak om dette

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede alternativer og kostnader for å oppnå økt handlefrihet i valg av energibærere og leverandører i et marked med dynamisk prisdannelse.



Sak 7

Revisjon av borettslagets/sameiets vedtekter

Forslag fremmet av: Fatin Osman Hamza Ahmed

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er behov for å revidere vedtektene. Vedtektene gir inntrykk av et borettslag/sameie som ikke er up to date og kan gi et uheldig inntrykk for mulige kjøpere. Et eksempel er når vedtektene bestemmer fargekode/gråtone på solskjerming og ikke en gang åpner for at styret kan bruke skjønn.

Styrets innstilling

Styret tar gjerne mot konkrete forslag til endringer i vedtektene. Merk at konkrete forslag som mottas vil behandles på neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret bes om å organisere revisjon av vedtektene, herunder å oppfordre andelseierne til å komme med forslag til endringer.

Andelseierne bes særlig om å vektlegge perspektivene bærekraft og skjønn i sitt arbeid med endringsforslag.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Lasse Wetting

Erfaring som styreleder i Lørenkvartalet Sameie/ Borettslag perioden 2017 - 2021.

Tidligere styreleder/ styremedlem i Lørenkvartalet perioden 2009 - 2016.

Kjenner bygningsmassen og har nær kontakt med våre 22 profesjonelle leverandører som drifter Lørenkvartalet.

Styremedlem i Løren Velforening med sine 14 sameier fra 2009 med ansvar for Lørenparken, gassinfrastrukturen og fellesavtaler.

Styremedlem i Løren Garasjelag fra 2020.

Deltatt på flere OBOS kurs, kompetanseheving i styrearbeid.

Mvh. Lasse Wetting

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Sveinn Svendsen

Erfaring fra diverse foreninger og valgkomite arbeid.

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Sanna Furre

Styremedlem i Lørenkvartalet siden 2018.

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Ragnar Ihlen

Sanna Furre



Sak 9

Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Trine Skjager

Forslag til vedtak

Trine Skjager



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.