



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 953 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØRENKVARTALET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 234 488	3 969 420
Sum inntekter		4 234 488	3 969 420
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		3 032 623	3 151 452
Sum kostnader		3 295 053	3 413 882
Driftsresultat		939 435	555 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 275	12 622
Sum finansinntekter		52 275	12 622
Annen finanskostnad			283
Sum finanskostnader		0	283
Netto finans		52 275	12 339
Resultat før skattekostnad		991 710	567 877
Årsresultat		991 710	567 877
Totalresultat		991 710	567 877
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		991 710	567 877
Sum overføringer og disponeringer		991 710	567 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 368	3 620
Andre fordringer		438 944	21 061
Sum fordringer		482 312	24 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 047 068	2 908 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 047 068	2 908 872
Sum omløpsmidler		4 529 380	2 933 553
SUM EIENDELER		4 529 380	2 933 553

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 529 041	2 537 331
Sum opptjent egenkapital		3 529 041	2 537 331
Sum egenkapital		3 529 041	2 537 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 736	272 469
Annen kortsiktig gjeld		760 603	123 753
Sum kortsiktig gjeld		1 000 339	396 222
Sum gjeld		1 000 339	396 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 529 380	2 933 553



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398484

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 953 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØRENKVARTALET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 234 488	3 969 420
Sum inntekter		4 234 488	3 969 420
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		3 032 623	3 151 452
Sum kostnader		3 295 053	3 413 882
Driftsresultat		939 435	555 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 275	12 622
Sum finansinntekter		52 275	12 622
Annen finanskostnad			283
Sum finanskostnader		0	283
Netto finans		52 275	12 339
Resultat før skattekostnad		991 710	567 877
Årsresultat		991 710	567 877
Totalresultat		991 710	567 877
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		991 710	567 877
Sum overføringer og disponeringer		991 710	567 877



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 368	3 620
Andre fordringer		438 944	21 061
Sum fordringer		482 312	24 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 047 068	2 908 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 047 068	2 908 872
Sum omløpsmidler		4 529 380	2 933 553
SUM EIENDELER		4 529 380	2 933 553
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 529 041	2 537 331
Sum opptjent egenkapital		3 529 041	2 537 331



Sum egenkapital	3 529 041	2 537 331
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	239 736	272 469
Annen kortsiktig gjeld	760 603	123 753
Sum kortsiktig gjeld	1 000 339	396 222
Sum gjeld	1 000 339	396 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 529 380	2 933 553



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7056

Sameiet Lørenkvartalet



Velkommen til årsmøte i Sameiet Lørenkvartalet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7056>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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. Valg

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Lørenkvartalet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Wetting er valgt.

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 Lasse Wetting foreslått. Som protokollvitner ble Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7056 Sameiet Lørenkvartalet årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

Styrets innstilling

Styremedlemmene har brukt ca. 1400 arbeidstimer på styrearbeid i siste styreår. Behandlet 2870 styremail mm.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000,-



Sak 7

Valg

Sameiet/ Borettslaget skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og ha 6 medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Aina Suphellen**

Jeg har teknisk bakgrunn og lang erfaring som prosjektleder og med å drifte produksjons områder/prosesser/leveranser. Jeg kunne eventuelt støttet på å gå igjennom kontrakter, hente inn tilbud på arbeid som skulle vært utført, sette opp kravspec'er og følge opp implementering/utførelse av arbeid. Jeg har stort sett jobbet i mindre firmaer og har vært vant til å trå til der det trengs.

- **Ermin Ermin Bektesevic**

Jeg sitter i styret idag og har ansvaret for fjernvarme- og sanitæranlegget. Dette er en svært viktig oppgave for sameiene Lørenkvartalet og Lørenplatået.

Jeg har formalkompetanse innen fjernvarme- og sanitæranlegg og har også dette som profesjon i mitt arbeid i AF gruppen.

- **Stine Leknes**

Jeg ønsker å stille til gjenvalg i styret i Lørenkvartalet. Jeg tror det er fordel med kontinuitet og kan bidra med store og små oppgaver, økonomi og fakturagodkjenning bla.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Mariana Mikkelsen**

Mariana har erfaring som styremedlem i styret i Lørenkvartalet perioden 2022 - 2024. Jeg har også vært styremedlem en 2 årsperiode tidligere i Lørenkvartalet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Wetting	Kruttveien 5 B
Styremedlem	Ermin Bektesevic	Kruttveien 3 B
Styremedlem	Stine Leknes	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Mariana Mikkelsen	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Sveinn Sandvik Svendsen	Peter Møllers Vei 4 D
Varamedlem	Håvard Larsen Schei	Peter Møllers Vei 4 D

Valgkomiteen

Lasse Wetting Kruttveien 5 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameietlørenkvartalet@gmail.com
kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenkvartalet

Sameiet består av 124 seksjoner.

Sameiet Lørenkvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993953741, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 211

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lørenkvartalet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023 /2024

Sameiet Lørenkvartalet (62 seksjoner) og Borettslaget Lørenkvartalet (62 andeler/14 hybler) består av ett felles styre og har en samlet årsberetning for selskapene. Sameiet i Lørenkvartalet er ansvarlig for drift av Lørenkvartalet, borettslaget betaler sin del av driften til sameiet.

- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal.
- Nye strømmålere er installert av EDA i våre 124 seksjoner i samarbeid med Techem. Strømmålere leases av Techem i 10 år, seksjonseierne nedbetaler strømmåler med månedlig A- konto trekk. Etter 10 år er strømmåleren i seksjonens eie. Forbruket av fjernvarme, varmtvann og strømforbruk kan nå avleses i Techem appen.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet for Lørenkvartalet.
- Fjernvarme- sanitæranlegg - Deltakelse med styret i Lørenplatået for tiltak i utbedring av vår felles infrastruktur, samt oppfølging og gjennomføring av fjernvarmeutbedring i seksjonene.
- Altibox – Deltagende i valg av ny tv- bredbånds leverandør, samt tilrettelegging for installasjon av hjemmesentral og dekoder for 124 seksjoner/ 14 hybler.
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold i vårt nærområde, samt arbeide for gode fellesavtaler for Velforeningens 668 seksjonseiere.
- Skillevegger – Reparasjoner av skillevegg i inngangen til Kruttveien 1 A, seksjon 59 PMV 4D og feste av gass-skap seksjon 108 PMV 4C. Trykkimpregnert materiale blir malt våren 2024.
- Svalgangshuset – Innhentet anbud fra 3 leverandører på malerarbeid på 2 trappehus og 2 karnapp, arbeidet gjennomføres våren 2024.
- Vedlikehold- og bærekraftsmodulen - Styret har profesjonalisert sitt arbeid ihht. planleggingen av fremtidig vedlikehold. Vi har etablerte avtale om bruk av OBOS sin vedlikehold- og bærekraftsmodulen. Styret er nå i gang med å planlegge fremtidig vedlikehold år 2025 til 2040.
- Vedlikeholdsfond – Styret har opprettet ny konto i OBOS banken, Nibor90 høyrentekonto. Avkastningen på kapitalen er ca. 1,5 til 2 % høyere enn vår drifts/sparekonto i OBOS banken.

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- Styret har avholdt 8 styremøter, styrets representant har også deltatt på 11 styremøter i Løren velforening.
- Lørenkvartalet driftes av 22 leverandører, oppdatert og endret leverandørlisten.
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt.
- Godkjenning nye seksjonseiere, behandlet forespørsel om utleie og oppdatering av eierlisten.
- Organisert årlig gass service i aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse.
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling i Lørenkvartalet, samt arbeidet for at seksjonseiere følger felles retningslinjer ihht. husordensregler/ vedtekter.



- Organisert årlig vask av vinduer og heiser i blokkene, høst- vårdugnad, boning av fellesområder.
- Planlagt og organisert kasting i komprimatorbilen høst og vår.
- Administrert og gjennomført rydding av sykler i Lørenkvartalet oktober 2023.
- Beplanting av busker i Lørenkvartalet.
- Daglig/ ukentlig kontakt med Bygårdsservice AS v/ vaktmester.
- Utført årlig brannkontroll i alle fellesområder i Lørenkvartalet.
- Forhandlet frem OBOS rabatt, Otis heis.
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Styremail - 2870 epost er behandlet.
- Vibbo – Oppdateringer/ besvarelser til seksjonseiere.
- Utarbeidet budsjett for 2024.
- Årsmøte – Administrering og gjennomføring av årsmøte våren 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 1 019 032 lavere enn budsjettet.

Finansinntekter er kr 52 275 høyere enn budsjettet og skyldes at vi ikke hadde budsjettet med denne inntekten.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 529 041,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenkvartalet.

Lån

Sameiet Lørenkvartalet har ingen lån.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5%økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENKVARTALET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENKVARTALET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KUVEN-ZN02W-1D0ZB-3P6H0-DFL3Q-KVUJY



SAMEIET LØRENKVARTALET
ORG.NR. 993 953 741, KUNDENR. 7056

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 234 488	3 969 420	4 234 000	4 422 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 234 488	3 969 420	4 234 000	4 422 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 430	-32 430	-32 430	-34 800
Styrehonorar	4	-230 000	-230 000	-230 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-13 672	-14 116	-12 800	-14 000
Forretningsførerhonorar		-170 750	-164 158	-172 400	-212 000
Konsulenthonorar	6	-688	-128 618	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-294 430	-565 958	-554 000	-729 000
Forsikringer		-264 499	-239 390	-264 499	-290 950
Kommunale avgifter	8	-972 797	-811 778	-973 056	-1 134 590
Energi/fyring		-26 045	-38 305	-42 100	-42 100
TV-anlegg/bredbånd		-660 740	-660 744	-705 700	-660 744
Andre driftskostnader	9	-629 003	-528 385	-622 100	-647 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 295 053	-3 413 882	-3 614 085	-4 010 884
DRIFTSRESULTAT		939 435	555 538	619 915	411 116
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 275	12 622	0	0
Finanskostnader		0	-283	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 275	12 339	0	0
ÅRSRESULTAT		991 710	567 877	619 915	411 116
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		991 710	567 877		



SAMEIET LØRENKVARTALET
ORG.NR. 993 953 741, KUNDENR. 7056

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		438 944	11 061
Kundefordringer		43 368	3 621
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		637 588	1 813 260
Sparekonto OBOS-banken		3 409 480	1 095 612
SUM OMLØPSMIDLER		4 529 380	2 933 553
SUM EIENDELER		4 529 380	2 933 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 529 041	2 537 331
SUM EGENKAPITAL		3 529 041	2 537 331
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		656 988	68 987
Leverandørgjeld		239 736	272 469
Energiavregning	11	103 615	54 619
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 000 339	396 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 529 380	2 933 553
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Sameiet Lørenkvartalet

Lasse Wetting/s/

Sveinn Sandvik Svendsen/s/

Ermin Bektesevic/s/

Stine Leknes/s/

Mariana Mikkelsen /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 551 655
Altibox TV/Bredbånd	593 712
Hybel TV/Bredbånd	67 032
8% økning for januar 2023	22 089
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 234 488

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 940, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 672.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 077
Drift/vedlikehold VVS	-11 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 633
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 865
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-81 428
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 289
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 645
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 238
Kostnader dugnader	-1 785
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-294 430

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-661 186
Renovasjonsavgift	-311 611
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-972 797

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-225 984
Renhold ved firmaer	-276 264
Andre fremmede tjenester	-3 889
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 940
Andre kontorkostnader	-6 264
Kontingenter	-104 679
Bank- og kortgebyr	-3 483
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-629 003

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 868



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 542
SUM FINANSINTEKTER	52 275

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 068 251
SUM INTEKTER	-3 068 251

KOSTNADER

Techem	115 545
Fjernvarme	1 750 000
Ekstra akonto fra Lørenplatået	263 140
Gass	265 200
Strøm fra Entelios	570 751
SUM KOSTNADER	2 964 636

SUM ENERGIAVREGNING	-103 615
----------------------------	-----------------

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets 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 seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Utbedring av fjernvarmeanlegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.24

Selskapsnummer: 7056 Selskapsnavn: Sameiet Lørenkvartalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lasse Wetting er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Lasse Wetting foreslått. Som protokollvitner ble Sveinn Sandvik Svendsen og Mariana Mikkelsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000,-

- For
 Mot

Sak 7 Valg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Aina Suphellen
 Ermin Ermin Bektesevic
 Stine Leknes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Mariana Mikkelsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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