



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 431 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 359 308	2 276 448
Sum inntekter		2 359 308	2 276 448
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		2 031 138	2 430 899
Sum kostnader		2 196 288	2 602 049
Driftsresultat		163 020	-325 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		572	339
Annen finansinntekt		21 423	21 084
Sum finansinntekter	8	21 995	21 424
Annen finanskostnad		60	
Sum finanskostnader		60	0
Netto finans		21 935	21 424
Ordinært resultat før skattekostnad		184 955	-304 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 955	-304 178
Årsresultat		184 955	-304 178
Totalresultat	9	184 955	-304 178
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		184 955	-304 178
Sum overføringer og disponeringer		184 955	-304 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		3 904	9 056
Andre fordringer		7 067	203 519
Sum fordringer		10 971	212 575
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 450 050	1 329 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 450 050	1 329 833
Sum omløpsmidler		1 461 021	1 542 408
SUM EIENDELER		1 461 021	1 542 408

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 095 990	911 035
Sum opptjent egenkapital		1 095 990	911 035
Sum egenkapital		1 095 990	911 035
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		146 814	361 774
Skyldige offentlige avgifter		143 255	
Annen kortsiktig gjeld		74 962	269 599
Sum kortsiktig gjeld		365 031	631 373
Sum gjeld		365 031	631 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 461 021	1 542 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 757030

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 431 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

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, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 359 308	2 276 448
Sum inntekter		2 359 308	2 276 448
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Annen driftskostnad		2 031 138	2 430 899
Sum kostnader		2 196 288	2 602 049
Driftsresultat		163 020	-325 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		572	339
Annen finansinntekt		21 423	21 084
Sum finansinntekter	8	21 995	21 424
Annen finanskostnad		60	
Sum finanskostnader		60	0
Netto finans		21 935	21 424
Ordinært resultat før skattekostnad		184 955	-304 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 955	-304 178
Årsresultat		184 955	-304 178
Totalresultat	9	184 955	-304 178
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		184 955	-304 178
Sum overføringer og disponeringer		184 955	-304 178



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		3 904	9 056
Andre fordringer		7 067	203 519
Sum fordringer		10 971	212 575
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 450 050	1 329 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 450 050	1 329 833
Sum omløpsmidler		1 461 021	1 542 408
SUM EIENDELER		1 461 021	1 542 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 095 990	911 035
Sum opptjent egenkapital		1 095 990	911 035



Sum egenkapital	1 095 990	911 035
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	146 814	361 774
Skyldige offentlige avgifter	143 255	
Annen kortsiktig gjeld	74 962	269 599
Sum kortsiktig gjeld	365 031	631 373
Sum gjeld	365 031	631 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 461 021	1 542 408



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

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

4

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

5

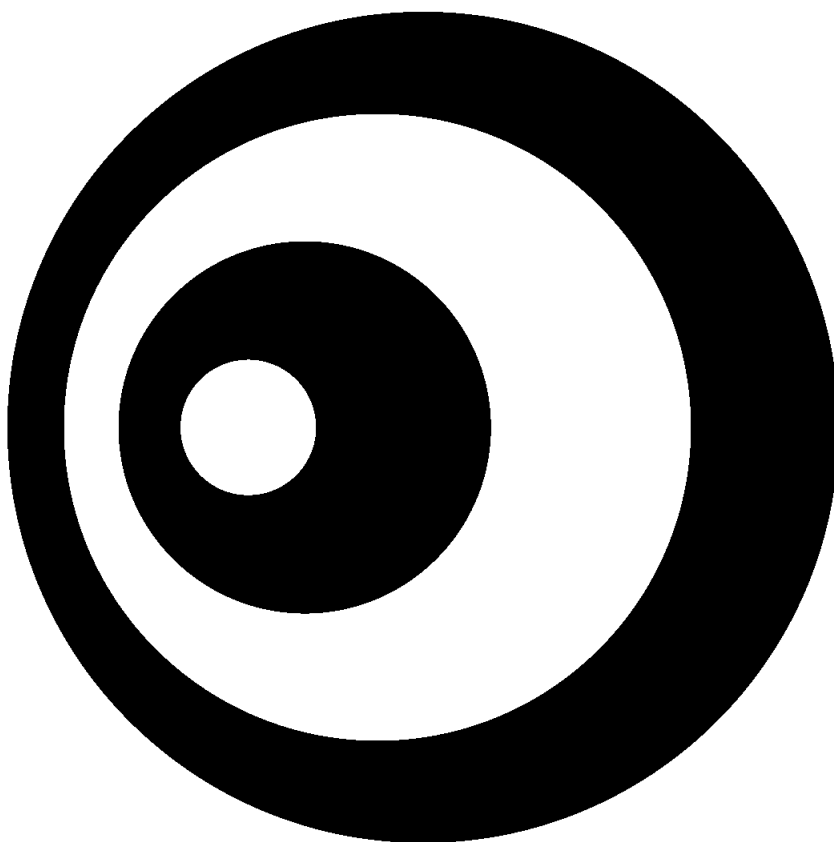
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Lørenhøyden Boligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2020 i Lørenhøyden Boligsameie, kan delta ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

**Årsmøte i Lørenhøyden Boligsameie avholdes ved digital avstemming.
Link til avstemmingen sendes ut 2 juni. Avstemmingen avsluttes 3.6.2021 kl.14.00.
Innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 28.5.21, post@lorenhoyden.no**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 184 955 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. FORSLAG

- A) Styrets forslag til nytt pkt.3.9 i Husordensreglene Terrasser.
- B) Styrets forslag installasjon av nytt Porttelefonanlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av to varamedlemmer for 2 år.
- D) Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte.

Oslo, 21.5.2021

Styret i Lørenhøyden Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse ved å avgi stemme i den digitale avstemmingen



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 26.5.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder :	Olav Kiland	2019-2021
Styremedlem :	Malin Aanstad Evensen	2020-2022
Styremedlem :	Eirik Nettum Kjenna	2019-2021
Varamedlem :	Reinart Geronimo	2020-2022
Varamedlem :	Thomas Aanstad Evensen	2020-2022

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 88 boligseksjoner og en garasjeseksjon. Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.227 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912 431 460. Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Energi:

Fjernvarmeforbruk avregnes den enkelte seksjon årlig.

Techem Norge AS: kundeservice@techem.no leser av forbruk og kan foreta avlesning ved salg av seksjon.

TV/bredbånd:

Spørsmål rettes til Vikenfiber på e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 21 45 45 00.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 82569324.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiknninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 21 183 for 2019.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2020/2021**Kontinuerlig arbeid:**

- **Vann:** Et arbeid som hvert år krever mye tid, er kontroll av vann – spesielt radiatorene. Vi opplever at systemet har fungert bedre i år, enn tidligere år. Det bunner nok i en ny serviceavtale, med et nytt firma.
- **Elektrisk:** Vi har kontinuerlig intern sjekk av det elektriske (hver tredje mnd.), i tillegg til fagpersoner som utfører anbefalt service.



- **Lekeplass:** I tillegg til interkontroll av lekeplassen, blir det gjennom Løren Velforening betalt HMS-kontroll og utbedring av samtlige lekeplasser under veiet, også vår lekeplass. Ved interesse, spør etter rapport.
- **Renhold:** Vi har gjennom en anbudsrunde, skiftet selskap for renhold. Et skifte vi opplever som svært positivt, med tanke på resultatet og styrets kommunikasjon med selskapet.
- **Vaktmester:** Vi har et tett samarbeid med vaktmesteren vår, Zoran, nesten daglig. Vi opplever han og Bygårdsservice som tiltaksrike og flinke. I tillegg er dette en økonomisk gunstig avtale, i samarbeid med Løren Velforening.
- **Garasjen:** Det er jevnlig arbeid med garasjen, gjennom kontroll og reparasjon av porten, og registrering av nummer. I år vil gulvet også få en velfortjent vask, da det ble utsatt på grunn av de krevende omstendighetene i fjor.
- **Ringetablå:** Følger opp og endrer navn.
- **Heis:** Det er en luksus som koster penger og arbeid. Løren Velforening jobber med å skaffe til veie en felles serviceavtale, som kanskje vil spare sameiet for penger.
- **Søppelrom:** Vi har fremdeles mindre problemer med søppelrommet i år, kontra tidligere år, men vi ber fremdeles alle i sameiet om respekt for våre felles penger, som gjøres ved å kaste søppel på rett sted.
- **Løren Velforening:** Vi er også representert på samtlige av Løren Velforening sine møter, for å sikre Lørenhøyden posisjon og økonomiske goder det medfører.
- **Vannlekkasje:** Lekkasje fra 7. etasje og ned til 6. etasje. Se egen sak, sendt ut til samtlige seksjonseiere. Ta kontakt om noe er uklart.
- **Luftlekkasje:** mellom to seksjoner har det vært utfordringer rundt luft og lydproblematikk. Saken meldes som løst, betalt og utbedret av utbygger, Realbygg. Styret har hyret OPAK, som tredjepart, for å kontrollere saken.
- **Økonomi:** Hovedsakelig normale utgifter, utenom noe større utgifter til OPAK for ekstern kontroll av lekkasjen. Videre har vi skiftet noen deler på vannanlegget, da vi plutselig mistet varmtvann.
- **E-post:** Daglig oppfølging av e-post og å svare på spørsmål fra beboere.

Forslag til endring av husordensregler pkt.3:

- Styret foreslår at det ikke skal være lov med boblebad, badekar, badestamp o.l på balkonger/markterrasser.

Videre arbeid:

- **Uteareal:** Vi vil se an muligheten og ønsket fra flertallet i sameiet, for å pusse opp og å oppgradere utearealene våre. Pr. i dag sliter fremdeles den varme og tørre sommeren som var noen år siden, på plenen vår. Det er også flere som har ytret ønske om å fjerne sandkassen. Dersom det er et flertall bak en oppgradering, vil det skje i samarbeid med fagfolk.
- **Calling:** Vi ser også på muligheten for å hente inn tilbud på et nytt og mer moderne calling-system, som står i stil med det nye og velfungerende nøkkelsystemet som kom i fjor.
- **Kontroll av p-plass:** det står i vedtektene at det kun er beboere som kan parkere i garasjen, slik er det ikke pr. i dag. For å handheve det, er et forslag å hyre et selskap som kontrollerer garasjen og bøtelegger biler som ikke er registrert og kan vise til at de eier/leier i blokka. Dette forslaget ligger det nesten ingen inntekter.
- **Maling:** Få et firma til å male over vegger i inngang-, trappe- og heisområde i hver etasje. Helst med en annen farge enn hvit, hvor møkk og flekker er mindre synlig. Kanskje oransje som står til bygget eller turkis som også passer til gråfargen på trappene/gulvet/dørene?



ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 2 359 308. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 2 196 288. Det er kr 135 112 mindre enn budsjettet, og skyldes i hovedsak mindre brukt på vedlikehold, og lavere priser på fjernvarme og strøm. Resultatet av driften året 2020 viser et årsresultat på kr 184 955.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader og garasjeleie med 2% fra 1.1.2021.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 25 700.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Styret har budsjettet med uendrede energikostnader i 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 1% i 2021.

Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5% i 2021.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 21.5.2021, Styret i Lørenhøyden Boligsameie

Olav Kiland/s/
Styreleder

Malin Aanstad Evensen/s/
Styremedlem

Eirik Nettum Kjenna/s/
Styremedlem



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Lørenhøyden Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenhøyden Boligsameie's årsregnskap som viser et overskudd på kr 184.955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 sameiets 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 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 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>

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Strømmen, den 23. mai 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Årsregnskap

Lørenhøyden Boligsameie

2020



Lørenhøyden Boligsameie

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		1 732 164	1 731 600	1 649 304
Parkering og garasje		205 800	205 800	205 800
Kabel-TV, bredbånd		421 344	421 300	421 344
Sum inntekter		2 359 308	2 358 700	2 276 448
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	165 150	171 200	171 150
Driftskostnader	3	1 328 764	1 429 500	1 372 516
Vedlikeholdskostnader	4	296 390	347 000	624 642
Honorarer	5	211 237	173 700	245 736
Forsikringer	6	163 208	170 000	154 476
Andre kostnader	7	31 539	40 000	33 529
Sum kostnader		2 196 288	2 331 400	2 602 049
Driftsresultat		163 020	27 300	-325 601
Finansinntekter	8	21 995	2 000	21 424
Finanskostnader		60	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		21 935	2 000	21 424
Resultat	9	184 955	29 300	-304 178



Lørenhøyden Boligsameie

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 904	9 056
Andre kortsiktige fordringer	10	3 075	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	3 992	166 879
Brenselregnskap		0	36 640
Bank	12	1 450 050	1 329 833
Sum omløpsmidler		1 461 021	1 542 408
Sum eiendeler		1 461 021	1 542 408
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	1 095 990	911 035
Sum egenkapital		1 095 990	911 035
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		146 814	361 774
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 179	32 657
Brenselregnskap	14	143 255	0
Annen kortsiktig gjeld	15	50 783	236 942
Sum kortsiktig gjeld		365 031	631 373
Sum gjeld og egenkapital		1 461 021	1 542 408
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 461 021	1 542 408
Kortsiktig gjeld		365 031	631 373
Sum Arbeidskapital		1 095 990	911 035

Oslo, 21.05.2021
I styret for Lørenhøyden Boligsameie

Olav Kiland/s/
Styrets leder

Malin Aanstad Evensen/s/
Styremedlem

Eirik Nettum Kjenna/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	21 150
Refundert AGA 3. termin 2020	-6 000
Styrehonorar	150 000
Sum lønnskostnader	165 150

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	3 175
Felleskostnader/andel velforening	101 200
Fjernvarme	68 284
Matteleie	25 728
Offentlige avgifter	440 116
Renhold	101 559
Strøm/nettleie	74 569
Tv, bredbånd	421 344
Vaktmestertjeneste	92 790
Sum driftskostnader	1 328 764



Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernlegg	25 687
Vedlikehold bygninger	63 577
Vedlikehold elektrisk anlegg	27 728
Vedlikehold garasjeanlegg *	64 060
Vedlikehold heis	46 416
Vedlikehold ventilasjon	33 466
Vedlikehold VVS	35 458
Sum vedlikeholdskostnader	296 390

* Vedlikehold og drift garasjen

Vaktmester tjenester	14 649
Strøm/nettleie	13 857
Vedlikehold	14 048
Mobilstyring garasje	21 507
Sum vedlikehold og drift garasje	64 060

Note 5 Honorarer

Andre honorar	6 000
Datakostnader	22 148
Forretningsførsel	133 128
Juridisk honorar	13 011
Konsulenthonorar	26 325
Revisjonshonorar	10 625
Sum honorarer	211 237

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Gjensidige 82569324	163 208
Sum forsikring	163 208

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	12 320
Diverse kostnader	653
Porto/kopi/arkiv	16 661
Styremøter	1 905
Sum andre kostnader	31 539

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	21 183
Annen renteinntekt	572
Renteinntekt, bank	240
Sum finansinntekter	21 995



Note 9

Res. bolig /garasje	Bolig	Garasje	Total
Inntekter:			
Felleskostnader	1 732 164		1 732 164
Garasje		205 800	205 800
TV/bredbånd	421 344		421 344
Sum inntekter	2 153 508	205 800	2 359 308
Kostnader:			
Felleskostn. velforening bolig	101 200		101 200
Offentlige avgifter bolig	440 116		440 116
TV/bredbånd bolig	421 344		421 344
Renhold/matteleie bolig	127 287		127 287
Vaktmester / bortkj.avfall bolig	95 965		95 965
Strøm/nettleie bolig	74 569		74 569
Vedlikehold bolig	232 329		232 329
Vedlikehold/drift. garasje garasje		64 060	64 060
Styrehon og arbg.avg. bolig/garasje	140 378	24 773	165 150
Fjernvarme bolig/garasje	58 041	10 243	68 284
Bygningsforsikring bolig/garasje	138 727	24 481	163 208
Forretningsførrelse bolig/garasje	113 159	19 969	133 128
Revisjonshonorar bolig/garasje	9 031	1 594	10 625
Andre honorarer bolig/garasje	57 361	10 123	67 484
Andre kostnader bolig/garasje	26 808	4 731	31 539
Nto. Finansposter bolig	-21 935	0	-21 935
Sum kostnader	2 014 380	159 973	2 174 353
Overskudd	139 128	45 827	184 955
Andel i prosent	85	15	100

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Feilfakt. honorar avr. fjernvarme	3 075
Sum andre kortsiktige fordringer	3 075

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Securitas 1 kv.2021	1 860
Alarm brann 2021	2 132
Sum periodiserte og forskuddsbetale kostnader	3 992



Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto 1503.39.60600	1 450 050
Sum bankinnskudd	1 450 050

Note 13 Egenkapital

Egenkapital	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Bolig	872 963	139 128	1 012 091
Garasje	38 072	45 827	83 899
Sum Egenkapital	911 035	184 955	1 095 990

Note 14 Brenselsregnskap

Fjernvarme	279 172
Energiservice	58 389
Akto, utfakturert seksjonseiere	-480 816
Sum brenselsregnskap	-143 255

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Honorar elbil avr. avs.	5 892
Purreg. innbet. seksjons eier til ovf. Sebra F.	886
Elbil invest og avregn. *	44 005
Sum annen kortsiktig gjeld	50 783

* Elbil investering og avregning

Investering anlegg	-42 514
Tidl. avregning	-3 317
Honorar Regn. og akto.2019.	1 806
Avregning 2019	14 828

2020

Inntekter:

Akto.fakt. elbil 2020	-36 000
-----------------------	---------

Kostnader:

Adm. elbil avregn 2020.	5 892
Strøm elbil 2020	15 300
Sum invest og vedlikeh. elbil	-44 005



Lørenhøyden Boligsameie

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	1 767 300	1 732 164	1 731 600	1 649 304
Parkering og garasje	209 900	205 800	205 800	205 800
Kabel-TV, bredbånd	421 300	421 344	421 300	421 344
Sum inntekter	2 398 500	2 359 308	2 358 700	2 276 448
Kostnader:				
Lønnskostnader	171 200	165 150	171 200	171 150
Driftskostnader	1 433 000	1 328 764	1 429 500	1 372 516
Vedlikeholdskostnader	377 000	296 390	347 000	624 642
Honorarer	187 200	211 237	173 700	245 736
Forsikringer	171 400	163 208	170 000	154 476
Andre kostnader	35 000	31 539	40 000	33 529
Sum kostnader	2 374 800	2 196 288	2 331 400	2 602 049
Driftsresultat	23 700	163 020	27 300	-325 601
Finansinntekter	2 000	21 995	2 000	21 424
Finanskostnader	0	60	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	2 000	21 935	2 000	21 424
Resultat	25 700	184 955	29 300	-304 178



5. FORSLAG

A) Styrets forslag til nytt pkt.3.9 i Husordensreglene Terrasser.

- Det er ikke lov med boblebad, badekar, badestamp o.l på balkonger eller markterrasser.

B) Styrets forslag installasjon av nytt Porttelefonanlegg.

Leverandør: Defigo. Se <https://defigo.no/> for mer informasjon, bilder og videoer av produktet.

Priser på nytt system, som dekkes via felleskostnader

- Defigo digitale porttelefon ferdig installert, engangssum: 14.990 NOK
- Defigo adgangskontroll tjeneste: 690 NOK/måned (service og drift)
 - o Defigo web-baserte administrasjons portal
 - o Defigo mobil applikasjon for alle brukere, applikasjonen fungerer som nøkkel
 - o Mobil abonnement og all 4G trafikk
 - o Infrastruktur og lisenskostnader for drift og overvåkning
 - o Oppgraderinger av patch'er og nye versjoner med ny funksjonalitet.
 - o Drift og vedlikehold
 - o Ubegrenset brukersupport til alle beboere

Inngangsdøren kan åpnes ved tre forskjellige og valgfrie alternativer:

1. App på telefonen (gratis).
2. Du blir oppringt på telefonen (gratis).
3. Nettbrett/skjerm (2 490,-, som betales separat for hver seksjon som ønsker løsningen).

Ta kontakt med styret, om noe oppleves uklart.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Hei!

Mitt navn er Hanne og jeg er ei 27 år gammel kvinne fra Notodden. Jeg har bodd i Lørenveien 35 i snart 2 år, noe jeg trives veldig godt med. Da det kom mail om å bli en del av styret, tok jeg straks kontakt for å melde interesse. Jeg føler at jeg kan bidra til at sameiet skal fungere godt, da jeg anser meg som positiv, samarbeidsvillig og engasjert. Jeg er også motivert for at vi sammen skal ha det best mulig her vi bor. Håper å bli en del av styret i Lørenveien 35.

Mvh Hanne Tjernsmo Kastet

B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.

Hei!

Mitt navn er Finn Grasdahl, og jeg søker det ledige vervet som styremedlem i sameiet. Jeg er 30 år, jobber i politiet i Oslo, og har samboer. Vi har bodd på Løren i ca 1.5 år og stortrives her!

Nå som det gamle styret skal oppløses og vi skal opprette et nytt, ser jeg det som viktig at vi får på plass et stabilt og trygt styre som er klare til å føre stafettpinnen videre.

Jeg jobber turnus, og er derfor fleksibel både på dagtid og kveld, for å bistå i saker som dukker opp.

Jeg har et mål og vil jobbe for at alle skal trives i sameiet, at det skal være en trygg plass å bo, og samtidig opprettholde verdien på bygget vårt.

Mvh Finn Grasdahl

Hei,

Jeg har tidligere erfaring fra styreverv, både som leder og styremedlem. Jeg var leder for Kliniske ernæringsfysiologers forening tilsluttet Forskerforbundet fra 2016-2018, og ivaretok de da 500 medlemmene.

Til daglig jobber jeg som prosjektleder for Oslo storbylegevakt som er under oppføring på Aker sykehusområde. Jeg er godt vant med håndtering og behandling av saker, politiske føringer, forhandlinger og annet administrativt.

Jeg er opptatt av et godt bomiljø, og et trivelig og trygt nabolag og sameie.

Kristine W. Johansen

C) Valg av to varamedlemmer for 2 år.

Anne Kvien og Odd Svensen



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no