



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Kjersten Aasbø
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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 803 255	3 558 080
Sum inntekter		3 803 255	3 558 080
Kostnader			
Lønnskostnad		298 696	251 322
Annen driftskostnad		2 998 316	2 772 178
Sum kostnader		3 297 012	3 023 500
Driftsresultat		506 243	534 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 847	6 320
Sum finansinntekter		6 847	6 320
Annen finanskostnad		135	
Sum finanskostnader		135	0
Netto finans		6 712	6 320
Ordinært resultat før skattekostnad		512 955	540 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		512 955	540 900
Årsresultat		512 955	540 900
Totalresultat		512 955	540 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 955	540 900
Sum overføringer og disponeringer		512 955	540 900



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			
Andre fordringer		1 737	333 350
Sum fordringer		1 737	333 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 316	1 358 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 316	1 358 404
Sum omløpsmidler		2 240 053	1 691 754
SUM EIENDELER		2 240 053	1 691 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 954 319	1 441 364
Sum opptjent egenkapital		1 954 319	1 441 364
Sum egenkapital		1 954 319	1 441 364
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		127 996	210 738
Skyldige offentlige avgifter		176	507
Annen kortsiktig gjeld		157 561	39 145
Sum kortsiktig gjeld		285 734	250 390
Sum gjeld		285 734	250 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 240 053	1 691 754



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458883

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kjersten Aasbø
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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 803 255	3 558 080
Sum inntekter		3 803 255	3 558 080
Kostnader			
Lønnskostnad		298 696	251 322
Annen driftskostnad		2 998 316	2 772 178
Sum kostnader		3 297 012	3 023 500
Driftsresultat		506 243	534 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 847	6 320
Sum finansinntekter		6 847	6 320
Annen finanskostnad		135	
Sum finanskostnader		135	0
Netto finans		6 712	6 320
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		512 955	540 900
Årsresultat		512 955	540 900
Totalresultat		512 955	540 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 955	540 900
Sum overføringer og disponeringer		512 955	540 900



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

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			
Andre fordringer		1 737	333 350
Sum fordringer		1 737	333 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 316	1 358 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 316	1 358 404
Sum omløpsmidler		2 240 053	1 691 754
SUM EIENDELER		2 240 053	1 691 754
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 954 319	1 441 364
Sum opptjent egenkapital		1 954 319	1 441 364



Sum egenkapital	1 954 319	1 441 364
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	127 996	210 738
Skyldige offentlige avgifter	176	507
Annen kortsiktig gjeld	157 561	39 145
Sum kortsiktig gjeld	285 734	250 390
Sum gjeld	285 734	250 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 240 053	1 691 754



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

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

Sameiet Lørenkvartalet

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lørenkvartalet. 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/7056>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. april kl. 19:10.

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 leveranse 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 Sameiet Lørenkvartalet

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

Trine Skjager 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. 7056 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets 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. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Peter Møllers Vei 4 C-D
Kruttveien 1 A-B
Kruttveien 3 A-B-C-D
Kruttveien 9
Kruttveien 5
Kruttveien 70

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Lørenkvartalet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets 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 komprimatorbilen.

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 sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 3 803 255,-.

Dette er kr 250 255,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Kompensasjon feil fordelt renovasjon tidligere år

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 297 012,-.

Dette er kr 62 332,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra kostnader til rengjøring i forbindelse med Covid-19, rens av ventilasjon, utgifter knyttet til brannsikring for hele 2019 som ble regnskapsført først i 2020, og generelle vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 512 955,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 954 319,-.

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 årsmøtet 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 3 272 780,- 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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lørenkvartalet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lørenkvartalet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 sameiets 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 sameiet 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 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OCOKF-SQ56T-6TNUJ-XJU4E-KA0J7-EIQY6



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 553 080	3 553 080	3 553 000	3 669 000
Andre inntekter	3	250 175	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 803 255	3 558 080	3 553 000	3 669 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 696	-31 322	-39 480	-32 430
Styrehonorar	5	-260 000	-220 000	-270 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-11 794	-11 073	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-3 423	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-155 110	-150 740	-154 200	-160 000
Konsulenthonorar		0	-615	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-683 306	-458 650	-641 000	-644 000
Forsikringer		-199 674	-183 017	-200 000	-215 650
Kommunale avgifter	8	-766 230	-707 197	-766 000	-781 700
Energi/fyring		-12 758	-23 876	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-660 744	-660 796	-660 000	-660 000
Andre driftskostnader	9	-505 277	-576 215	-474 000	-513 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 297 012	-3 023 501	-3 234 680	-3 272 780
DRIFTSRESULTAT		506 243	534 580	318 320	396 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 847	6 320	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-135	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 712	6 320	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		512 955	540 900	320 320	398 220
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		512 955	540 900		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		294	14 223
Andre kortsiktige fordringer	12	1 443	319 128
Driftskonto OBOS-banken		1 095 545	220 738
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	372
Sparekonto OBOS-banken		1 142 771	1 137 294
SUM OMLØPSMIDLER		2 240 053	1 691 754
SUM EIENDELER		2 240 053	1 691 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 954 319	1 441 364
SUM EGENKAPITAL		1 954 319	1 441 364
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 282	32 695
Leverandørgjeld		127 996	210 738
Skyldige offentlige avgifter	13	176	507
Energiavregning	14	126 029	6 450
Annen kortsiktig gjeld	15	1 250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		285 734	250 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 240 053	1 691 754
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021

Styret i Sameiet Lørenkvartalet

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 og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 892 336
TV/bredbånd	593 712
Hybel TV/bredbånd	67 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 553 080

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	175
Kompensasjon feil fordelt renovasjon tidligere år	250 000
SUM ANDRE INNETEKTER	250 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 250
Arbeidsgiveravgift	-38 246
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 696

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 410, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 794.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-279 825
Drift/vedlikehold elektro	-17 816
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 616
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 748
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-683 306

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-495 902
Renovasjonsavgift	-270 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-766 230

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 575
Driftsmateriell	-3 207
Vaktmestertjenester	-151 258
Renhold ved firmaer	-169 589
Snørydding	-1 200
Andre fremmede tjenester	-4 750
Kontor- og datarekvisita	-2 086
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-410
Andre kontorkostnader	-11 008
Telefon, annet	-1 874
Porto	-1 608
Kontingenter	-142 600
Bank- og kortgebyr	-3 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-505 277

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 477
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 029
SUM FINANSINTEKTER	6 847

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-135
SUM FINANSKOSTNADER	-135

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilført i annet selskap, er tilbakebetalt januar 2021	1 443
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 443

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-176
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-176

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 086 446
SUM INNTEKTER	-2 086 446

KOSTNADER

Techem	69 141
Målerleie	30 910
Vedlikehold	32 579
Fjernvarme	1 201 667
Gass	228 480
Strøm	397 640
SUM KOSTNADER	1 960 417

SUM ENERGIAVREGNING **-126 029**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 250
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 250
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

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 Bygårdsservice AS. All dialog går via styret.

Parkering Spørsmål om, driften sendes Løren Garasjelag AS på styret@lorengarasjelag.no

Nøkler/skilt 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

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren 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 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000



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 leveranse 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.

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 Valgkomitee 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.