



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 998 900 751 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE |
| Forretningsadresse: | c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|----------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Inger-Lise Haagensen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 09.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 104 985 | 3 932 803 |
| Sum inntekter | | 4 104 985 | 3 932 803 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 228 200 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | | 4 096 610 | 3 131 850 |
| Sum kostnader | | 4 324 810 | 3 303 000 |
| Driftsresultat | | -219 825 | 629 803 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 412 | 1 039 |
| Sum finansinntekter | | 2 412 | 1 039 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 412 | 1 039 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -217 413 | 630 841 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -217 413 | 630 841 |
| Årsresultat | | -217 413 | 630 841 |
| Totalresultat | | -217 413 | 630 841 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 88 096 | 58 825 |
| Andre fordringer | | 494 041 | 757 849 |
| Sum fordringer | | 582 136 | 816 673 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 968 004 | 2 890 185 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 968 004 | 2 890 185 |
| Sum omløpsmidler | | 3 550 140 | 3 706 858 |
| SUM EIENDELER | | 3 550 140 | 3 706 858 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 932 704 | 3 150 116 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 932 704 | 3 150 116 |
| Sum egenkapital | | 2 932 704 | 3 150 116 |
| 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 | | 284 823 | 504 287 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 332 613 | 52 454 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 617 436 | 556 742 |
| Sum gjeld | | 617 436 | 556 742 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 550 140 | 3 706 858 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 614624

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 104 985 | 3 932 803 |
| Sum inntekter | | 4 104 985 | 3 932 803 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 228 200 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | | 4 096 610 | 3 131 850 |
| Sum kostnader | | 4 324 810 | 3 303 000 |
| Driftsresultat | | -219 825 | 629 803 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 412 | 1 039 |
| Sum finansinntekter | | 2 412 | 1 039 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 412 | 1 039 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -217 413 | 630 841 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -217 413 | 630 841 |
| Årsresultat | | -217 413 | 630 841 |
| Totalresultat | | -217 413 | 630 841 |



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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 88 096 58 825
Andre fordringer 494 041 757 849
Sum fordringer 582 136 816 673

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 968 004 2 890 185
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 968 004 2 890 185

Sum omløpsmidler 3 550 140 3 706 858

SUM EIENDELER 3 550 140 3 706 858

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 932 704 3 150 116
Sum opptjent egenkapital 2 932 704 3 150 116



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 2 932 704 | 3 150 116 |
| 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 | 284 823 | 504 287 |
| Annen kortsiktig gjeld | 332 613 | 52 454 |
| Sum kortsiktig gjeld | 617 436 | 556 742 |
| Sum gjeld | 617 436 | 556 742 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 550 140 | 3 706 858 |



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Årsmøte i Lørenhagen Eierseksjonssameie avholdes 9 mai 2023 kl.18.00 i Rødstua i Sinsen Kirke.

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 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår at årets negative resultat kr.217 413 overføres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

Styrehonorar, forslag om kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styrets forslag er tatt inn lenger bak i innkallingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
- C) Valg av 1 til valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens innstilling se bakerst i innkallingen.

Oslo, 24.4.2023

Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å delta ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å signere på oppmøtelisten eller ved innlevering av fullmakt.



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 11.5.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret: | Valgt: |
|---------------------------------------|---------------|
| Leder : Magne Mathisen | 2022-2024 |
| Styremedlem : Per Birger Evensen | 2022-2024 |
| Styremedlem : Ine Knarvik Thorstensen | 2021-2023 |
| Styremedlem : Sean Alvin Bennett Ryel | 2021-2023 |
| Varamedlem : Wenche Kruse | 2022-2023 |
| Varamedlem : Vanessa Tran | 2022-2023 |

Valgkomite:

for 1 år: Bendik Ek Brunvoll,

for 2 år: Rita Hadem og Pål Tønsberg

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av to bygninger med til sammen 100 boligseksjoner, og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.27 i Oslo kommune

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 900 751.

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.

Lån:

Sameiet har ikke lån.

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. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/ bredbånd:

Spørsmål vedrørende TV og bredbånd kan gjøres til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no. Det ble inngått ny avtale gjennom Velforeningen, den trådte i kraft 1 juni 2022. Denne avtalen gir den enkelte større valgmuligheter. Kostnaden for basispakken er uendret.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP 1222405.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger 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.

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

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 energijattest 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 energijattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2022/2023

Styremøter og styrekommunikasjon

- Styret har siden forrige årsmøte avholdt 7 styremøter. I tillegg har det vært mye kontakt mellom styremedlemmene på mail.



Kommunikasjon med beboere

- Facebook gruppen, styret.com og styremailen er brukt til kommunikasjon med beboere. Styremailen hadde en periode et problem med at den ikke kunne ta imot gmail. Dette ble til slutt ordnet, men det krevde ganske mye kommunikasjon med Viken Fiber på mail og telefon å få løst dette problemet.

Utskifting av vann- og energimålere

- Kort tid etter årsmøtet i fjor fikk vi en henvendelse fra Techem med beskjed om at vann- og energimålere måtte skiftes fordi batterilevetiden nærmet seg slutten. Dette kom overraskende og medførte en del undersøkelser og deretter svært mye kommunikasjon med Techem på telefon og mail. Etter en forhandling og reduksjon av pris fra det første tilbudet, ble det besluttet å betale hele kostnaden i 2022 i stedet for å leie over ti år, hvilket ville ha vært ca. 50% dyrere.
- Også gjennomføringen av utskiftingen av målerne medførte en god del kommunikasjon og oppfølging. Og etter at målerne var skiftet så måtte vi sortere alt fra de gamle målerne (plast, metall, målere, papp) og levere dette på Haraldrud Gjenbruksstasjon.

Vannlekkasjer

- Vi har hatt flere vannlekkasjer det siste året. Særlig en av disse medførte en del tidsbruk fra styret på grunn av uklarhet i hvor lekkasjen oppsto og at det dermed var uklart hvor egenandelen på forsikringen skulle belastes. Ellers har lf og deres leverandører på skadereparasjon gjort en veldig god jobb hos oss.

Gasskontroll

- Vi hadde den lovpålagte, årlige gasskontrollen i oktober i fjor.
- Gasskontrollen medfører alltid litt arbeide og en del kommunikasjon i forkant og underveis.

Forslag om tiltak for å spare strøm

Det kom inn et forslag til styret om å gjøre noen tiltak for å spare strøm:

1. Bytte ut lampene i gangene med lamper som har sensor og automatisk slukking.
 - o Konklusjonen ble at dette vil medføre såpass store kostnader at det vil ta minst 5-6 år før vi kan tjene noe på en slik investering. Og vi vet jo ikke hvordan strømprisen blir fremover. Det vi har iverksatt, er å bytte ut de gamle lampene i fellesområdene med nye LED-lamper etter hvert som de gamle neonlysrørene ryker. Dette er nødvendig fordi neonlysrør går ut av handelen snart. Det vil også spare 80% av strømutgiftene når vi er over på LED-lamper over alt.
2. Installere solcellepaneler på tak.
 - o Installasjon av solceller vil være en såpass stor investering at det vil trenge et årsmøtevedtak for å gjennomføre noe slikt. Det er heller ikke Enova støtte å få for et slikt tiltak i sameier.

Brannvern

- Skadde brannslanger har blitt anført av Norsk Brannvern i flere år. Disse ble i fjor erstattet med brannslukningsapparater levert av Norsk Brannvern. I neste runde vil vi få på plass brannslukningsapparater i alle leiligheter som mangler dette. Utskifting av utgåtte brannslukningsapparat vil fremover bli gjort på sameiets kostnad og bli en del av den årlige kontrollen fra Norsk Brannvern.
- Det ble påpekt manglende brannvarslere i flere leiligheter. Disse har blitt fulgt opp gjennom meldinger til hver leilighetsbeboer.



- Vi besluttet å ikke koble alarmsentralen vår til Brann- og redningsetaten. Grunnen til dette er at det koster svært mye penger hvert år å være tilkoblet. Brannvesenet vil ikke ankomme raskere heller enn ved oppringning fra telefon.

Postkasseskilt

- Oppfølging av postkasseskilt har blitt gjort løpende.

Hagen vår

- Hagen medfører ikke veldig mye arbeid for styret, men vi har hatt et par møter med Toma og vi har bestilt noen tiltak. Turid Vasstveit har det siste året som tidligere år fulgt opp mye av det daglige i hagen.

Maling av vegger i oppgangene

- Maling av veggene vis-a-vis heisene i alle oppganger ble vedtatt av det forrige styret og dette er fulgt opp. Vi fikk prøvemalt en vegg først og ba om kommentar fra beboere i etasjen og etasjene over og under. Alle vi fikk tilbakemelding fra var positive til fargevalget så da satte vi i gang Bygårdsservice med å male alle disse veggene.

Bomiljøvakt

- Vi har svart på Løren Velforening sin undersøkelse om bomiljøvakt, noe Securitas har ivaretatt i alle årene Lørenhagen har eksistert.
- Vår hovedkonklusjon er at vi fortsatt vil ha bomiljøvakt. Vi har også meldt inn at vi har gode erfaringer med Securitas.

El kontroll

- Vi har fulgt opp krav om el kontroll, hvor noen ting nå skal kontrolleres årlig. Dette ble en prosess som medførte innhenting av flere tilbud og som til slutt endte med at vi samlet flere forhold i en avtale med en leverandør i stedet for å ha flere leverandører for forskjellige ting.

Parkeringspriser

- Vi fikk et forslag fra Aimo om nye parkeringstakster og det ble vedtatt å innføre disse. De nye takstene gjør at parkeringsprisene både for kort tid og for døgn blir omtrent slik som takstene er på parkeringen mellom Nortura og Lørenpynten. Men der er det også foreslått en økning så det blir nok fortsatt dyrere å parkere der enn hos oss.

Drift

- Det kommer løpende inn saker fra vaktmester og andre som krever beslutninger eller annen oppfølging. Vi har for eksempel hatt flere dører som ikke har lukket seg helt og vi har hatt et par nøkkelbrikkesere som har fungert dårlig - bl.a. den ved nedkjøringen til garasjeporten måtte byttes.
- I februar fikk vi beskjed om at radiatorene var veldig varme. Det viste seg at vanntemperaturen på sirkulasjonsvannet ut fra det tekniske rommet var 100 grader. Dette greide ikke vaktmesteren å få justert på grunn av en defekt styredel. Vi kontaktet Hafslund (fjernvarmeleverandør) som så sendte Bravida og da ble systemet raskt reparert.
- Generelt så er det verd å nevne at kommunikasjonen med vaktmesterleder fungerer bra og han er svært imøtekommende.



Heiser

- Vi har som vanlig hatt noen heisstopp. Noen har vi greid å få i gang igjen selv, men vi har flere ganger vært nødt til å bestille heismontør.
- Etter flere stopp i 43A på ganske kort tid i fjor sommer så ble konklusjonen at vi måtte bytte beltene som heisen henger i. Etter at det ble gjort så har vi ikke hatt noen stopp i 43A.

Innbrudd i leilighet i 41C

- Innbruddet i en utleid leilighet i 41C hvor det var store skader på inngangsdøra til leiligheten avstedkom naturligvis fullt fokus på denne saken en stund.
- Innbruddet sammen med andre hendelser medførte at vi har besluttet og monterte overvåkningskamera som dekker gjennomgangen ved 41A, B og C.
- Etter innbruddet har styret hatt løpende dialog med politiet som er tydelige på at dette ikke er en tilfeldig hendelse som beboere skal bekymre seg for i fremtiden.
- Døren i 41C ble etter innbruddet ytterligere forsterket av låsleverandøren vår, KeyWest.
- *Styret benytter også anledningen til å minne om at man IKKE skal slippe inn uvedkommende eller folk som sier de har glemt nøkkel.*

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 4 104 985. Dette er 184 785,- mer enn budsjettert og skyldes økte inntekter i utleie av tomt til parkering.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 4 324 810. Det er kr.577 010 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av vann og energimålere, samt heisstans og reparasjon i 43A til ca. kr.125 000.

Resultatet av driften året 2022 viser et negativt årsresultat på kr 217 413.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 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 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 3% i 2023.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 171 000.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Styret har budsjettert med høyere energikostnader i 2023.

Fjernvarmeforbruk, og gass for de som har det, avregnes den enkelte seksjon årlig. Techem Norge AS, kundeservice@techem.no leser av forbruk fjernvarme og kan foreta avlesning av fjernvarmeforbruk ved eierskifte.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 13%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 23,4%.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 24.4.2023

Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

Magne Mathisen/s/
Styreleder

Per Birger Evensen/s/
Styremedlem

Ine Knarvik Thorstensen/s/
Styremedlem

Sean A. Bennett Ryel/s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenhagen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenhagen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 217.413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 25. april 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Lørenhagen Eierseksjonssameie

2022



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|--------------------------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter: | | | | |
| Felleskostnader | | 3 303 436 | 3 302 700 | 3 145 540 |
| Andre inntekter | 2 | 322 749 | 138 700 | 308 463 |
| Kabeltv/bredbånd | | 478 800 | 478 800 | 478 800 |
| Sum inntekter | | 4 104 985 | 3 920 200 | 3 932 803 |
| Kostnader: | | | | |
| Lønnskostnader | 3 | 228 200 | 171 200 | 171 150 |
| Driftskostnader | 4 | 2 145 197 | 2 160 800 | 2 042 735 |
| Vedlikeholdskostnader | 5 | 1 448 538 | 865 000 | 626 512 |
| Honorarer | 6 | 191 742 | 208 800 | 191 493 |
| Forsikringer | 7 | 267 349 | 285 000 | 233 641 |
| Andre kostnader | 8 | 43 784 | 57 000 | 37 470 |
| Sum kostnader | | 4 324 810 | 3 747 800 | 3 303 000 |
| Driftsresultat | | -219 825 | 172 400 | 629 803 |
| Finansinntekter | 9 | 2 412 | 2 500 | 1 039 |
| Sum finansinnt.- og kostnader | | 2 412 | 2 500 | 1 039 |
| Resultat | 10 | -217 413 | 174 900 | 630 841 |



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Eiendeler: | | | |
| Anleggsmidler: | | | |
| Omløpsmidler: | | | |
| Kundefordringer | | 88 096 | 58 825 |
| Andre kortsiktige fordringer | 11 | 36 545 | 26 612 |
| Periodiserte og forskuddsbet. kostnader | 12 | 23 693 | 81 873 |
| Brenselregnskap | 13 | 433 802 | 649 363 |
| Bank | 14 | 2 968 004 | 2 890 185 |
| Sum omløpsmidler | | 3 550 140 | 3 706 858 |
| Sum eiendeler | | 3 550 140 | 3 706 858 |
| Egenkapital og gjeld: | | | |
| Egenkapital | | | |
| Egenkapital | | 2 932 704 | 3 150 116 |
| Sum egenkapital | 15 | 2 932 704 | 3 150 116 |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 284 823 | 504 287 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 39 585 | 39 104 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 293 028 | 13 350 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 617 437 | 556 742 |
| Sum gjeld og egenkapital | | 3 550 140 | 3 706 858 |
| Arbeidskapital: | | | |
| Omløpsmidler | | 3 550 140 | 3 706 858 |
| Kortsiktig gjeld | | 617 437 | 556 742 |
| Sum Arbeidskapital | | 2 932 704 | 3 150 116 |

Oslo, 24.04.2023

Styret for Lørenhagen Eierseksjonssameie

Magne Mathisen/s/
Styreleder

Ine Knarvik Thorstensen/s/
Styremedlem

Sean Alvin Bennett Rye/s/
Styremedlem

Per Birger Evensen/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 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 faste 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 Andre inntekter

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Utleie tomt parkering | 304 049 |
| Leie av tomt / fortau næring | 8 340 |
| Leie bod/kontor Bygårdservice | 10 360 |
| Sum andre inntekter | 322 749 |

Note 3 Lønnskostnader

| | |
|---------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | 28 200 |
| Styrehonorar | 200 000 |
| Sum lønnskostnader | 228 200 |

Note 4 Driftskostnader

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Felleskostnader Løren Velforening | 95 004 |
| Fjernvarme | 58 655 |
| Matteleie | 13 407 |
| Offentlige avgifter | 930 764 |
| Renhold | 264 149 |
| Strøm/nettleie | 167 976 |
| Tv, bredbånd | 478 800 |
| Vaktmestertjeneste | 136 443 |
| Sum driftskostnader | 2 145 197 |

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Vedlikehold brannvernanlegg | 123 502 |
| Vedlikehold bygninger | 98 605 |
| Vedlikehold elektrisk anlegg | 144 529 |
| Vedlikehold heis | 179 755 |
| Vedlikehold uteanlegg | 198 255 |
| Vedlikehold ventilasjon | 33 958 |
| Vedlikehold VVS | 669 934 |
| Sum vedlikeholdskostnader | 1 448 538 |

Note 6 Honorarer

| | |
|----------------------|----------------|
| Andre honorar | 27 859 |
| Forretningsførrel | 150 883 |
| Revisjonshonorar | 13 000 |
| Sum honorarer | 191 742 |

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

Note 7 Forsikring

| | |
|----------------------------|----------------|
| Egenandel forsikringskader | 16 000 |
| Forsikringspremie IF | 251 349 |
| Sum forsikring | 267 349 |

Note 8 Andre kostnader

| | |
|----------------------------|---------------|
| Bankgebyr | 10 492 |
| Datakostnader | 27 670 |
| Diverse kostnader | 416 |
| Kontingenter | 2 650 |
| Porto/kopi/arkiv | 2 044 |
| Årsmøte | 513 |
| Sum andre kostnader | 43 784 |

Note 9 Finansinntekter

| | |
|----------------------------|--------------|
| Annen renteinntekt | 2 412 |
| Sum finansinntekter | 2 412 |



Note 10 Resultat

| Fordeling bolig/næring/garasje | | Bolig | Næring | Garasje | Total |
|----------------------------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Felleskostnader | bolig | 3 045 108 | | | 3 045 108 |
| Felleskostnader seksj. 101 - 103 | næring | | 99 508 | | 99 508 |
| Felleskostnader seksj. 105 | garasje | | | 133 208 | 133 208 |
| Felleskostnader seksj. 104,106 | garasje | | | 25 612 | 25 612 |
| Utleie areal, parkering, bod. | brøk | 207 525 | 33 952 | 81 272 | 322 749 |
| Tv, bredbånd | bolig | 478 800 | | | 478 800 |
| Sum | | 3 731 433 | 133 460 | 240 092 | 4 104 985 |
| Styrehon inkl. arbeidsgiveravg. | brøk | 146 731 | 24 006 | 57 464 | 228 200 |
| Felleskost Løren Velforening | bolig | 95 004 | | | 95 004 |
| Offentlige avgifter | bolig | 930 764 | | | 930 764 |
| Vaktmestertjenester | bolig | 136 443 | | | 136 443 |
| Strøm / nettleie | bolig | 167 976 | | | 167 976 |
| Fjernvarme | bolig | 58 655 | | | 58 655 |
| Renhold / matteleie | bolig | 277 555 | | | 277 555 |
| Tv, bredbånd | bolig | 478 800 | | | 478 800 |
| Vedlikehold bygninger | bolig | 98 605 | | | 98 605 |
| Vedlikehold uteanlegg | bolig | 198 255 | | | 198 255 |
| Vedlikehold heis | bolig | 179 755 | | | 179 755 |
| Vedlikehold VVS | bolig | 669 934 | | | 669 934 |
| Vedlikehold ventilasjon | bolig | 33 958 | | | 33 958 |
| Vedlikehold EL | bolig | 144 529 | | | 144 529 |
| Vedlikehold brannvernlegg | brøk | 79 411 | 12 992 | 31 099 | 123 502 |
| Forretningsførsel | brøk | 97 017 | 15 872 | 37 994 | 150 883 |
| Revisjon | brøk | 8 359 | 1 368 | 3 274 | 13 000 |
| Andre honorarer | brøk | 17 913 | 2 931 | 7 015 | 27 859 |
| Andre kostnader | brøk | 28 153 | 4 606 | 11 025 | 43 784 |
| Forsikring | brøk | 212 292 | 34 732 | 0 | 247 024 |
| Forsikring | Faktisk garasje | | | 20 325 | 20 325 |
| Renteinntekter | bolig | -2 412 | | | -2 412 |
| Totalt | | 4 057 697 | 96 505 | 168 196 | 4 322 398 |
| Resultat | | -326 264 | 36 955 | 71 896 | -217 413 |
| Brøk areal | | 7 451 | 1 219 | 2 918 | 11 588 |
| Brøk areal bolig og garasje | | 7 451 | | 2 918 | 10 369 |
| Brøk areal bolig og næring | | 7 451 | 1 219 | | 8 670 |

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

| | |
|---|---------------|
| Avs. Aimo park des. | 27 986 |
| Vannavg. næring 2022 | 8 559 |
| Sum andre kortsiktige fordringer | 36 545 |

**Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

| | |
|--|---------------|
| Serv. grøntanl. 1 kv.2023 | 20 817 |
| Brannalarm 2023 | 2 876 |
| Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader | 23 693 |

Note 13 Brenselsregnskap

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Fjernvarme | 1 457 212 |
| Energiservice og Adm.honorar | 68 993 |
| Akto.utfakturert seksjonseiere | -1 092 402 |
| Gass | 135 000 |
| Akto.utfakturert seksjonseiere | -135 000 |
| Sum brenselsregnskap | 433 802 |

Note 14 Bankinnskudd

| | |
|-------------------------|------------------|
| Driftskonto Boligbanken | 2 968 004 |
| Sum bankinnskudd | 2 968 004 |

Note 15 Egenkapital

| | 01.01.2022 | Bevegelse | 31.12.2022 |
|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bolig | 2 631 172 | -326 263 | 2 304 909 |
| Næring s.101-103 | 238 276 | 36 955 | 275 231 |
| Garasje s.104, 106 | 45 303 | 11 605 | 56 908 |
| Garasje s.105 | 235 365 | 60 291 | 295 656 |
| Sum Egenkapital | 3 150 116 | -217 412 | 2 932 704 |

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avs. fjernv. des. | 16 445 |
| Avs. strøm des. | 247 998 |
| Avs. rep. heis | 28 586 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 293 028 |



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Budsjett 2023

| | Budsjett 2023 | Regnskap pr. desember | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Inntekter: | | | | |
| Felleskostnader | 3 403 200 | 3 303 436 | 3 302 700 | 3 145 540 |
| Andre inntekter | 269 300 | 322 749 | 138 700 | 308 463 |
| Kabel-TV, bredbånd | 478 800 | 478 800 | 478 800 | 478 800 |
| Sum inntekter | 4 151 300 | 4 104 985 | 3 920 200 | 3 932 803 |
| Kostnader: | | | | |
| Lønnskostnader | 228 200 | 228 200 | 171 200 | 171 150 |
| Driftskostnader | 2 431 500 | 2 145 197 | 2 160 800 | 2 042 735 |
| Vedlikeholdskostnader | 785 000 | 1 448 538 | 865 000 | 626 512 |
| Honorarer | 211 100 | 191 742 | 208 800 | 191 493 |
| Forsikringer | 279 000 | 267 349 | 285 000 | 233 641 |
| Andre kostnader | 48 000 | 43 784 | 57 000 | 37 470 |
| Sum kostnader | 3 982 800 | 4 324 810 | 3 747 800 | 3 303 000 |
| Driftsresultat | 168 500 | -219 825 | 172 400 | 629 803 |
| Finansinntekter | 2 500 | 2 412 | 2 500 | 1 039 |
| Sum finansinnt. - og kostnader | 2 500 | 2 412 | 2 500 | 1 039 |
| Resultat | 171 000 | -217 413 | 174 900 | 630 841 |



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 anwise 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 seksjonseierne.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: SEBRA Forvaltning/BORI
BBL

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.



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 styre, 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/BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Lørenhagen Eierseksjonssameie, kan stille 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 navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.