



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 721 107	7 859 268
Sum inntekter		6 721 107	7 859 268
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	7 707
Annen driftskostnad		2 843 863	2 779 542
Sum kostnader		2 851 850	2 787 249
Driftsresultat		3 869 257	5 072 018
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 370	7 622
Sum finansinntekter		4 370	7 622
Annen finanskostnad		798 239	1 057 471
Sum finanskostnader		798 239	1 057 471
Netto finans		-793 869	-1 049 849
Ordinært resultat før skattekostnad		3 075 388	4 022 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 075 388	4 022 169
Årsresultat		3 075 388	4 022 169
Totalresultat		3 075 388	4 022 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 075 388	4 022 169
Sum overføringer og disponeringer		3 075 388	4 022 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		163 052 924	162 787 059
Sum varige driftsmidler		163 052 924	162 787 059
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		163 052 924	162 787 059
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	69
Andre fordringer		4 720	17 345
Sum fordringer		4 790	17 414
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 760	649 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 760	649 060
Sum omløpsmidler		659 549	666 474
SUM EIENDELER		163 712 473	163 453 533

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310 000	310 000
Sum innskutt egenkapital		310 000	310 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 902 762	62 827 374
Sum opptjent egenkapital		65 902 762	62 827 374
Sum egenkapital		66 212 762	63 137 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 818 727	51 627 312
Øvrig langsiktig gjeld		48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld		97 430 727	100 239 312
Sum langsiktig gjeld		97 430 727	100 239 312
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 628	4 458
Leverandørgjeld		140	489
Annen kortsiktig gjeld		64 216	71 901
Sum kortsiktig gjeld		68 984	76 848
Sum gjeld		97 499 711	100 316 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 712 473	163 453 533



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261756

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØRENVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 721 107	7 859 268
Sum inntekter		6 721 107	7 859 268
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	7 707
Annen driftskostnad		2 843 863	2 779 542
Sum kostnader		2 851 850	2 787 249
Driftsresultat		3 869 257	5 072 018
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 370	7 622
Sum finansinntekter		4 370	7 622
Annen finanskostnad		798 239	1 057 471
Sum finanskostnader		798 239	1 057 471
Netto finans		-793 869	-1 049 849
Ordinært resultat før skattekostnad		3 075 388	4 022 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 075 388	4 022 169
Årsresultat		3 075 388	4 022 169
Totalresultat		3 075 388	4 022 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 075 388	4 022 169
Sum overføringer og disponeringer		3 075 388	4 022 169



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 163 052 924 162 787 059
Sum varige driftsmidler 163 052 924 162 787 059

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 163 052 924 162 787 059

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 70 69
Andre fordringer 4 720 17 345
Sum fordringer 4 790 17 414

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 654 760 649 060
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 654 760 649 060

Sum omløpsmidler 659 549 666 474

SUM EIENDELER 163 712 473 163 453 533

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 310 000 310 000
Sum innskutt egenkapital 310 000 310 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	65 902 762	62 827 374
Sum opptjent egenkapital	65 902 762	62 827 374
Sum egenkapital	66 212 762	63 137 374
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 818 727	51 627 312
Øvrig langsiktig gjeld	48 612 000	48 612 000
Sum annen langsiktig gjeld	97 430 727	100 239 312
Sum langsiktig gjeld	97 430 727	100 239 312
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 628	4 458
Leverandørgjeld	140	489
Annen kortsiktig gjeld	64 216	71 901
Sum kortsiktig gjeld	68 984	76 848
Sum gjeld	97 499 711	100 316 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	163 712 473	163 453 533



Organisasjonsnr: 993 363 472
LØREKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lørenkvartalet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2022

Selskapsnummer: 5815





Velkommen til årsmøte i Lørenkvartalet Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 19:00 og lukker 30. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5815>

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 17:00 , Sinsen Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sameiets ringeklokker med tilhørende calling
6. Installasjon av OBOS-nøkkel
7. Vedtektsendring, punkt 6 Sameiemøtet i sameiets vedtekter
8. Sak fra årsmøte 2021: Revisjon av borettslagets/sameiets vedtekter
9. Bergvarme og solenergi
10. Fasadeendring/bygging av balkonger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Lørenkvartalet Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sanna Furre og Sveinn Sandvik Svendsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5815 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 7 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 7 000,-

Sak 5

Sameiets ringeklokker med tilhørende calling

Forslag fremmet av:

Man Lung Cheung

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Sameiets ringeklokker med tilhørende calling fungerer ikke hele tiden. Vinterstid fungerer det nesten ikke i det hele tatt. Jeg ønsker at styret passer på at disse virker hele tiden, og eventuelt vurderer å oppgradere til et mer stabilt fungerende system.

Forslag til vedtak

Styret skal sørge for at vi har et stabilt og godt fungerende ringeklokkesystem

Sak 6

Installasjon av OBOS-nøkkel

Forslag fremmet av:

Fride Reite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det vurderes om sameiet kan ha nytte av OBOS-nøkkel. Det er en enkel tjeneste som gjør det mulig å låse opp hoveddøren med mobilen.



Forslag til vedtak

Installasjon av OBOS-nøkkel

Sak 7

Vedtaksendring, punkt 6 Sameiemøtet i sameiets vedtekter

Forslag fremmet av:

Sanna Furre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslår at sameiets vedtekter endres for hvor mange stemmer borettslagets representant kan stille med: "Borettslagets representant utøver samlet representasjon og stemmerett for Lørenkvartalet borettslags 62 seksjoner."

Forslag til vedtak

Teksten "Borettslagets representant utøver samlet representasjon og stemmerett for Lørenkvartalet borettslags 62 seksjoner." i punkt 6 endres til: "Borettslagets 62 seksjoners stemmer fra generalforsamlingen føres inn med en-til-en-forhold i sameiermøtets avstemming."

Vedlegg

2. Vedtekter for Sameiet Lørenkvartalet.pdf

Sak 8

Sak fra årsmøte 2021: Revisjon av borettslagets/sameiets vedtekter

Forslag fremmet av:

Mustafa Trond Smistad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for endringsforslaget er et ønske om at Lørenkvartalet borettslag prinsipielt og overordnet skal bidra til en bærekraftig utvikling og etterstrebe å imøtekomme andelseiernes ønsker på en positiv og imøtekommende måte basert på utøvelse av godt skjønn.



Forslaget er å legge følgende til etter første setning i "10.4 Styrets oppgaver" i vedtektene:

Styrets arbeid skal preges av at Lørenkvartalet borettslag prinsipielt og overordnet skal bidra til en bærekraftig utvikling og etterstrebe å imøtekomme andelseiernes ønsker på en positiv og imøtekommende måte basert på utøvelse av godt skjønn.

10.4 vil da lyde:

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. **Styrets arbeid skal preges av at Lørenkvartalet borettslag prinsipielt og overordnet skal bidra til en bærekraftig utvikling og etterstrebe å imøtekomme andelseiernes ønsker på en positiv og imøtekommende måte basert på utøvelse av godt skjønn.** Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret utpeker en representant til styret i Lørenkvartalet boligsameie som utøver samlet representasjon og stemmerett for Lørenkvartalet borettslag. Styret må derfor påse at borettslagets andelseiere i forkant av boligsameiets sameiermøter blir orientert om alle sameiersaker gjennom ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling må gjennomføres før avholdelse av boligsameiets sameiermøte.

Forslag til vedtak

Setningen blir lagt til vedtektene som beskrevet.

Sak 9

Bergvarme og solenergi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2021 vedtok å be styret om å utrede alternativer og kostnader for å oppnå økt handlefrihet i valg av energibærere og leverandører i et marked med dynamisk prisdannelse.

Mustafa Trond Smistad har på vegne av styret i tråd med vedtaket igangsatt en utredning i samarbeid med Nordisk Energikontroll AS (bergvarme/varmepumper og totalansvar), Jarotech AS (solfangere/solceller på tak) og Ecosol AS (solceller på fasade).

Utredningen viser så langt at delvis overgang til bruk av sol- og bergenergi vil gi økt fleksibilitet, styrket leveransesikkerhet og økonomisk gevinst.

I tillegg vil Lørenkvartalets bærekraftprofil bedres, noe som antas å øke omsetningshastigheten for boliger som legges ut for salg og styrke markedsverdien.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre et forprosjekt sammen med Nordisk Energikontroll AS. Forprosjektet skal fremskaffe et beslutningsgrunnlag for etablering av et anlegg for bruk av bergvarme og solenergi.

Sak 10

Fasadeendring/bygging av balkonger

Forslag fremmet av:

Andels- og seksjonseiere i første etasje i Kruttveien 1 A og 1 B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det søkes om samtykke til fasadeendring/bygging av balkonger for leilighetene i Kruttveien 1A og 1B i første etasje, mot Kanonhallen.

Samtlige leilighetseiere (3 fra 1A og 3 fra 1B), er nå enige om å fremme søknad om å få bygge balkong. Samtlige eiere er innforstått med at vi må bære kostnadene for dette selv. Vi har henvendt oss til flere entreprenørfirmaer og besluttet å engasjere AS Balkong Bygg til det evt. bygge- og anleggsarbeidet.

AS Balkong bygg vil bistå med en total prosjektplan med kontakt og søknad om nødvendige tillatelser fra etatene. Saken vil legges frem og beskrives nærmere på Årsmøte. Evt. beskrivelser og tillatelser vil ettersende til saken så snart det foreligger.

Slik vi ser det vil balkonger også i blokkens første etasje gi blokkens fasade et mer helhetlig og penere preg.

Vedlagt følger illustrasjon av balkongens fasade som er planlagt mest mulig likt de øvrige balkongene i bygget, men de vil ikke gå utenfor betong søylene, dvs. at de blir ca. en halv meter grunnere enn de over slik at de ikke kommer i konflikt med veien. Forslaget fra Betong Bygg innebærer trykkimpregnert tregulv i stedet for betong og vil derfor medføre lite belastning i form av tyngde.

Styrets innstilling

Styret er behjelpelig med fasade-tegning og tilgang til bygningen. Alle kostnader i forbindelse med planlegging, utbygging og fremtidig vedlikehold vil bli pålagt til huseierne i første etasje i Kruttveien 1 A og 1 B. Disse balkongene er ønsket påbygd av aktuelle seksjonseiere etter ferdigstilling av bygningsmassen, den økonomiske belastningen og verdiøkningen av disse seksjonene tilfaller aktuelle seksjonseiere.



Forslag til vedtak

Fasadeendring/bygging av balkonger for leilighetene i Kruttveien 1 A og 1 B i første etasje, mot Kanonhallen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mariana Mikkelsen
Jeg er interessert i nærmiljøet vårt og ønsker å bidra med det jeg kan. Har vært styremedlem tidligere.
- Mustafa Trond Smistad
Trond er universitetslektor ved Kompetansesenter for yrkesfag ved OsloMet. Han ønsker å delta i styret for å bidra til at Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo for alle, og at andelseierne skal nyte godt av en best mulig verdiutvikling.

Hovedinteressefeltet hans er kompetanseutvikling og sosial læring gjennom bruk av IT. Han har variert styreerfaring (næringsliv og forvaltning).

- Stine Leknes
Jeg heter Stine og stiller som valg i styret for den kommende perioden. Min motivasjon er at jeg ønsker å bidra og fortsette det gode arbeidet som gjøres. Ellers om meg er jeg 30 år gammel, utdannet Siviløkonom og jobber i Skanska. Opprinnelig fra Drøbak men bodd i Oslo i 10 år. Flyttet til Løren sammen med samboeren min i august ifjor. På fritiden er jeg aktiv og glad i ulike aktiviteter både inne og ute og å være sosial med venner.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Schei
Tidligere styremedlem, ønsker å bidra videre som varamedlem.
- Ingve Connolly Gran
Har bodd her siden det var nytt, har vært tidligere varamedlem før.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Sanna Furre	Peter Møllers Vei 4 D
Ragnar Deniel Ihlen	Kruttveien 9

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Lørenkvartalet Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:
124 211

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

Lørenkvartalet Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



Styrets arbeid 2021/2022

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

Styret har i utført følgende arbeid i perioden

- Digitalisering av styrearbeidet via OBOS styrerommet.no – Styret har lagt inn styremøter, dokumenter og leverandører på styrerommet.no. Ny hjemmeside er etablert f.o.m 1. januar 2022 [Sameiet Lørenkvartalet | En tjeneste fra OBOS \(vibbo.no\)](#)
- Oppdatering av hjemmesiden og styretavla, seksjonseierens 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.
- 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. Utført våren 2021.
- Lekkasjesak vindu i Kruttveien 1 A desember ferdigstilt våren 2021.
- Skadet balkongdør i Kruttveien 9, skiftet og ferdigstilt høsten 2021.
- Råteskader terrassevegg Kruttveien 1 A, utbedret høsten 2021.
- Slag i rør i Kruttveien 1 A, utbedres og ferdigstilles våren 2022.
- Lekkasjesak balkongdør/ parkett i Kruttveien 1 A, ferdigstilles våren 2022.
- Varmtvann – Test av varmtvann/ blandebatteri i alle seksjonene i Kruttveien 1 B/ alle seksjoner i midtre- og endeseksjon i Peter Møllers vei 4 C.
- Deltakelse i arbeidsgruppen med styret i Lørenplatået som ser på ulike tiltak i utbedringen av fjernvarmeproblematikken i sameiene med 368 seksjoner.
- Oppfølging og gjennomføring av justering av fjernvarmeutbedring hos seksjonseiere.
- Utbedring av skade på betong ved Lørenplatået og Lørenkvartalet felles bygningsmasse.
- Utredninger av saker fra sist årsmøte, presenteres på generalforsamlingen/ årsmøtet 27. april 2022.
- 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 avholdt 8 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 forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt.
- Organisert og utført årlig gasskontroll i seksjonene som har gasspeis.
- 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.
- Utarbeidet budsjett for 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 897 904.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 851 850.

Resultat

Årets resultat på **kr 3 075 388** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt **kr 1 823 203** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er **kr 1 252 185**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 590 565** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 2 411 087** til løpende drift og vedlikehold

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien sikringsordningen for 2022 har økt med kr 13.

Lån

Lørenkvartalet Borettslag har lån i OBOS Banken.

Annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lørenkvartalet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lørenkvartalet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T26CE-J5TO4-IUT1K-8PF7G-Z610Y-ZY0FZ



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		589 627	529 884	589 627	590 565
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 075 388	4 022 169	1 065 369	1 758 913
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-985 382	-935 596	-1 037 000	-971 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 823 203	-2 746 482	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-265 865	-280 348	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		938	59 743	28 369	787 913
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		590 565	589 626	617 996	1 378 478

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	659 549	666 474
Kortsiktig gjeld	-68 984	-76 848
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	590 565	589 626



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 783 551	1 992 941	1 886 136	1 790 832
Innkrevde felleskostnader	2	3 114 323	3 119 405	3 147 864	3 248 168
Andre inntekter	3	30	440	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 897 904	5 112 786	5 034 000	5 039 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-987	-707	-987	-987
Styrehonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-8 836	-7 753	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 983	-75 823	-78 100	-80 000
Konsulenthonorar	7	-1 719	-5 031	-5 000	-5 000
Forsikringer		-29 225	-32 124	-33 000	-30 100
Kommunale avgifter	9	-35 415	-32 834	-35 000	-35 000
Kostnader sameie	19	-2 677 848	-2 613 827	-2 934 744	-2 229 000
Energi/fyring		0	-239	0	0
Andre driftskostnader	10	-12 836	-11 913	-13 500	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 851 850	-2 787 249	-3 117 331	-2 411 087
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 046 054	2 325 536	1 916 669	2 627 913
Innbetalt andel fellesgjeld		1 823 203	2 746 482	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 869 257	5 072 018	1 916 669	2 627 913
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 370	7 622	1 200	0
Finanskostnader	12	-798 239	-1 057 471	-852 500	-869 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-793 869	-1 049 849	-851 300	-869 000
ÅRSRESULTAT		3 075 388	4 022 169	1 065 369	1 758 913
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 075 388	4 022 169		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 540 000	137 540 000
Tomt		24 500 000	24 500 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 012 924	747 059
SUM ANLEGGSMIDLER		163 052 924	162 787 059
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	773
Kundefordringer		70	69
Andre kortsiktige fordringer	14	4 720	16 572
Driftskonto OBOS-banken		409 593	404 424
Sparekonto OBOS-banken		245 166	244 636
SUM OMLØPSMIDLER		659 549	666 474
SUM EIENDELER		163 712 473	163 453 533
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 5000		310 000	310 000
Annen egenkapital	15	65 902 762	62 827 374
SUM EGENKAPITAL		66 212 762	63 137 374
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 818 727	51 627 312
Borettsinnskudd	17	48 612 000	48 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 430 727	100 239 312
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 216	71 901
Leverandørgjeld		140	489
Påløpte renter		4 628	4 458
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 984	76 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 712 473	163 453 533
Pantstillelse	18	162 040 000	162 040 000
Garantiansvar	19	148 101	129 782

Oslo, 29.03.2022, Styret i Lørenkvartalet Borettslag

Lasse Wetting
Trine Skjager

Andreas Gard Meyer
Sveinn Sandvik Svendsen

Håvard Schei

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 703 448
Akonto oppvarming	1 025 967
Kabel-tv & internett	296 856
Hybel TV/bredbånd	52 668
Eiendomsskatt	35 384
Kapitalkostnader på IN-lån	1 781 569
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 982
Overført til kapitalkostnader	-1 783 551
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 114 323

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	30
SUM ANDRE INNTEKTER	30

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	-987

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 7 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
SUM KONSULENTHONORAR	-1 719

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

Eiendomsskatt	-35 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-35 415

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-8 107
Trykksaker	-233
Andre kontorkostnader	-201
Porto	-1 213
Bank- og kortgebyr	-3 083
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 836

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	291
Andre renteinntekter	3 549
SUM FINANSINNTEKTER	4 370

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-798 169
Andre rentekostnader	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-798 239

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	137 540 000
SUM BYGNINGER	137 540 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.124/bnr.211

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 720
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 720

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 588 584
Egenkapital fra IN tidligere år	60 395 495
Egenkapital fra IN 2021	1 823 203



Reduksjon EK fra IN	-2 904 520
SUM ANNEN EGENKAPITAL	65 902 762

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2009	-113 428 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 405 193
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	985 382
Nedbetalt tidligere, IN	60 395 495
Nedbetalt i år, IN	1 823 203
	-48 818 727
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-48 818 727

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 612 000
Pantelån	48 818 727
Beregnete IN-forpliktelseser	59 314 178
TOTALT	156 744 905

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19

Dette refererer seg i sin helhet til prorataansvar for andel av gjeld i Sameiet Lørenkvartalet. Borettslaget er sameier i sameiet Lørenkvartalet hvor vår andel er 4329/8352.

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Borettslaget har følgende e-postadresse: sameietlorenkvartalet@gmail.com

Styrehonorar

Totalt kr 237.000,- for Lørenkvartalet sameie og borettslag.

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. vibbo.no/lorenkvartalet

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 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: andelsnummer, adresse, og nøkkelnummer. Nøkler kan kun bestilles av andelseiere.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 30.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LØRENKVARTALET**
Vedtatt på ordinært sameiermøte 20.01.2009
Endret i sameiermøte 10.04.2014, 14.04.2015, 19.04.16 og 19.04.17.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lørenkvartalet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen

gnr. 124 bnr. 211 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet Lørenkvartalet består av i alt 124 boligsseksjoner, hvorav tilsammen 62 seksjoner utgjør Lørenkvartalet borettslag, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den

Borettslagsseksjonene er:

Seksjon 1-14, seksjon 16-17, seksjon 19-25, seksjon 27, seksjon 30, seksjon 32, seksjon 35, seksjon 40, seksjon 48-49, seksjon 54-56, seksjon 60, seksjon 63-64, seksjon 70, seksjon 72, seksjon 74, seksjon 76, seksjon 85, seksjon 92, seksjon 94, seksjon 96-98, seksjon 102, seksjon 104, seksjon 107, seksjon 109-119, seksjon 122-123.

Sameiets adresse er Peter Møllersvei 4 C-D, Kruttveien 1 A-B, Kruttveien 3 A-B-C-D, Kruttveien 5 A-B, Kruttveien 7 A-B-C-D og Kruttveien 9.

Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksrett til bod og parkeringsplass er gitt i underjordisk eiendom gnr 424, bnr 2 ved egen tinglyst erklæring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kjøper av seksjon, og ved senere erverv, må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.



§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren, jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. For ventilasjon regnes viftene på bygningenes tak som ytre vedlikehold og den delen av ventilasjonen som befinner seg inne i den enkelte leilighet som indre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha ett styre som består av styreleder og fire styremedlemmer samt inntil 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dersom et annet tidsrom ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret benytter elektronisk kommunikasjon i form av e-post til å formidle all informasjon til seksjonseierne, dette inkluderer også innkalling til årsmøte.

Seksjonseier er pliktig å varsle styret om e-postadresse de kan nås på, og skal informere styret ved endring av e-postadresse eller kjøpers e-postadresse ved salg av seksjonen.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Borettslagets representant utøver samlet representasjon og stemmerett for Lørenkvartalet borettslags 62 seksjoner.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et



forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
4. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for 3 år og kan deretter sies opp med 6 måneders forløpende varsel.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/området arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Løren. Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om



salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Særlige bestemmelser

Hundehold er tillatt dersom dette ikke er til ulempe for de andre beboerne.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

Forøvrig gjelder bestemmelsen i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.22

Selskapsnummer: 5815 **Selskapsnavn:** Lørenkvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sanna Furre og Sveinn Sandvik Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 7 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Sameiets ringeklokker med tilhørende calling</p> <p>Styret skal sørge for at vi har et stabilt og godt fungerende ringeklokkesystem</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Installasjon av OBOS-nøkkel

Installasjon av OBOS-nøkkel

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring, punkt 6 Sameiemøtet i sameiets vedtekter

Teksten "Borettslagets representant utøver samlet representasjon og stemmerett for Lørenkvartalet borettslags 62 seksjoner." i punkt 6 endres til: "Borettslagets 62 seksjoners stemmer fra generalforsamlingen føres inn med en-til-en-forhold i sameiermøtets avstemming."

For

Mot

Sak 8 Sak fra årsmøte 2021: Revisjon av borettslagets/sameiets vedtekter

Setningen blir lagt til vedtektene som beskrevet.

For

Mot

Sak 9 Bergvarme og solenergi

Styret gis fullmakt til å gjennomføre et forprosjekt sammen med Nordisk Energikontroll AS. Forprosjektet skal fremskaffe et beslutningsgrunnlag for etablering av et anlegg for bruk av bergvarme og solenergi.

For

Mot

Sak 10 Fasadeendring/bygging av balkonger

Fasadeendring/bygging av balkonger for leilighetene i Kruttveien 1A og 1B i første etasje, mot Kanonhallen.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

- Mariana Mikkelsen
- Mustafa Trond Smistad
- Stine Leknes

Varamedlem (1 skal velges)

- Håvard Schei
- Ingve Connolly Gran

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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