



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 431 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE
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: 26.04.2023

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, 01.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 398 620	2 398 620
Sum inntekter		2 398 620	2 398 620
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	171 150
Annen driftskostnad		2 536 813	2 118 191
Sum kostnader		2 776 423	2 289 341
Driftsresultat		-377 803	109 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		278	320
Annen finansinntekt		20 200	21 202
Sum finansinntekter		20 478	21 522
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 478	21 522
Ordinært resultat før skattekostnad		-357 325	130 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-357 325	130 801
Årsresultat		-357 325	130 801
Totalresultat		-357 325	130 801
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-357 325	130 801
Sum overføringer og disponeringer		-357 325	130 801



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		2 756	78
Andre fordringer		115 708	395 663
Sum fordringer		118 465	395 742
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 538	1 317 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 538	1 317 615
Sum omløpsmidler		1 235 003	1 713 357
SUM EIENDELER		1 235 003	1 713 357

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		869 466	1 226 791
Sum opptjent egenkapital		869 466	1 226 791
Sum egenkapital		869 466	1 226 791
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		149 516	399 131
Annen kortsiktig gjeld		216 021	87 436
Sum kortsiktig gjeld		365 537	486 566
Sum gjeld		365 537	486 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 003	1 713 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 614664

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 431 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE
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: 26.04.2023

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: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 398 620	2 398 620
Sum inntekter		2 398 620	2 398 620
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	171 150
Annen driftskostnad		2 536 813	2 118 191
Sum kostnader		2 776 423	2 289 341
Driftsresultat		-377 803	109 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		278	320
Annen finansinntekt		20 200	21 202
Sum finansinntekter		20 478	21 522
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 478	21 522
Ordinært resultat før skattekostnad		-357 325	130 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-357 325	130 801
Årsresultat		-357 325	130 801
Totalresultat		-357 325	130 801
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-357 325	130 801
Sum overføringer og disponeringer		-357 325	130 801



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		2 756	78
Andre fordringer		115 708	395 663
Sum fordringer		118 465	395 742
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 538	1 317 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 538	1 317 615
Sum omløpsmidler		1 235 003	1 713 357
SUM EIENDELER		1 235 003	1 713 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		869 466	1 226 791
Sum opptjent egenkapital		869 466	1 226 791



Sum egenkapital	869 466	1 226 791
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	149 516	399 131
Annen kortsiktig gjeld	216 021	87 436
Sum kortsiktig gjeld	365 537	486 566
Sum gjeld	365 537	486 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 235 003	1 713 357



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

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 Lørenhøyden Boligsameie avholdes ved digital avstemming.
Link til avstemmingen sendes ut 26 april. Avstemmingen avsluttes 27 april 2023 kl.12.00.
Innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 20.4.23, post@lorenhoyden.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets negative resultat kr 357 325 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styreonorar, forslag om kr 210 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av et styremedlem for 1 år.
- D) Valg av to varamedlemmer for 2 år.
- E) Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte.

Kandidater se etter årsregnskapet.

Oslo, 12.4.2023
Styret i Lørenhøyden Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag og stemmerett.
Det er kun én stemme pr seksjon.

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



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 4.5.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder	: Hanne Tjernsmo Kastet	2021-2023
Styremedlem	: Finn Holm Grasdal	2021-2023
Styremedlem	: Kristine W. Johansen	2021-2023
Varamedlem	: Anne Kvien	2021-2023
Varamedlem	: Odd Svensen	2021-2023

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

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

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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

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

**Brannsikringsutstyr:**

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

Energi:

Fjernvarmeforbruk avregnes den enkelte seksjon årlig.

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

TV/bredbånd:

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

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 82569324.

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

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 20 200 for 2021.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID 2022-2023

- **Vann:** Et arbeid som hvert år krever mye tid, er kontroll av vann. Vi har fått en god avtale med et rørleggerfirma, som på kort varsel tar service på rørsystemet. Vi har en serviceavtale, der trykk og vannkvalitet sjekkes regelmessig.
- **Elektrisk:** Vi har kontinuerlig intern sjekk av det elektriske anlegget (hver tredje mnd.), i tillegg til fagpersoner som utfører anbefalt service.



- **Renhold:** Styret har ikke vært fornøyd med renholdet siste tre måneder, og har fulgt dette nøye opp. Etter konkrete tilbakemeldinger og ønsker om hvordan skal utføres opplever styret at det har bedret seg. Vi har forhandlet frem en avtale der også søppelrommet vaskes en gang per måned.
- **Vaktmester:** Vi har et tett samarbeid med vaktmesteren vår, Zoran, nesten daglig. Vi opplever han og Bygårdsservice som tiltaksrike og flinke. Vaktmester går gjennom bygget ukentlig, skifter lysrør, sjekker elektriske anlegg og boder, reparerer heisplaten mm.
- **Garasjen:** Styret ble gjort en opprydning av sykler og barnevogner som sto igjen i garasjen. Kameraene som ble installert har kommet til god nytte i forbindelse med forsøk og tyveri i garasjen. I motsetning til andre sameier har dette tiltaket vært et avskrekkende og godt tiltak.
- **Ringetablå:** Styret har besluttet å ikke innføre digitalt ringetablå. Dette er knyttet til kostnader, personvern hensyn og generell skallsikring av bygget.
- **Heis:** Det er en luksus som koster penger og arbeid. Styret besluttet å utføre en ekstra service på heis for å unngå stopp, som vi tidligere var plaget ofte av. Det har vist seg å hjelpe.
- **Søppelrom:** Vi ser noe bedring i bruken av søppelrommet enn hva det har vært tidligere år.
- **Videokameraer:** Styret installerte kameraer i garasjeanlegget samt i inngangspartiet. Dette har vist seg å være positivt for å ivareta skallsikringen på bygget og forebygge uønsket aktivitet i fellesområder.
- **Økonomi:** Økning i kostnader knyttet til strøm og vedlikehold. Utført malejobb i 2022 og bytting av takplater.
- **E-post:** Daglig oppfølging av e-post og å svare på spørsmål fra beboere.

Videre arbeid:

Styret vil prioritere forefallende vedlikehold, men ingen oppgraderende eller nye tiltak av hensyn til sameiets økonomi

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 2 398 620. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 2 776 423. Det er kr 285 223 mer enn budsjettet, og skyldes i hovedsak at budsjettet ikke ble oppjustert med malingsarbeider.

Resultatet av driften året 2022 viser et negativt årsresultat på kr 357 325.



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 av felleskostnaden med 10%, garasjeleien med 5 %, og akto. lading av elbil med 20% fra 1.1.23.

Budsjettet gir et forventet underskudd på kr 110 400.

Energi:

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

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes 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)/lønnsvekst.

Oslo, 12.4.2023, Styret i Lørenhøyden Boligsameie

Hanne Tjernsmo Kastet/s/
Styreleder

Finn Holm Grasdahl /s/
Styremedlem

Kristine W. Johansen/s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenhøyden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenhøyden Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 357.325. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 13. april 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Lørenhøyden Boligsameie

2022



Lørenhøyden Boligsameie

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		1 767 360	1 767 300	1 767 360
Parkering og garasje		209 916	209 900	209 916
Kabeltv/bredbånd		421 344	421 300	421 344
Sum inntekter		2 398 620	2 398 500	2 398 620
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	239 610	239 600	171 150
Driftskostnader	3	1 535 318	1 448 100	1 412 389
Vedlikeholdskostnader	4	602 884	380 000	301 622
Honorarer	5	171 182	181 800	178 651
Forsikringer	6	186 209	186 200	181 098
Andre kostnader	7	41 220	55 500	44 432
Sum kostnader		2 776 423	2 491 200	2 289 341
Driftsresultat		-377 803	-92 700	109 279
Finansinntekter	8	20 478	1 000	21 522
Sum finansinnt.- og kostnader		20 478	1 000	21 522
Resultat	9	-357 325	-91 700	130 801



Lørenhøyden Boligsameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		2 757	78
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	3 724	190 447
Brenselregnskap	11	111 984	205 216
Bank	12	1 116 538	1 317 615
Sum omløpsmidler		1 235 003	1 713 357
Sum eiendeler		1 235 003	1 713 357
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	869 466	1 226 791
Sum egenkapital		869 466	1 226 791
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		149 516	399 131
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 892	36 318
Annen kortsiktig gjeld	14	174 129	51 118
Sum kortsiktig gjeld		365 537	486 566
Sum gjeld og egenkapital		1 235 003	1 713 357
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 235 003	1 713 357
Kortsiktig gjeld		365 537	486 566
Sum Arbeidskapital		869 466	1 226 791

Oslo, 12.04.2023

I styret for Lørenhøyden Boligsameie

Hanne Kastet/s/
Styrets leder

Kristine Wingård Johansen/s/
Styremedlem

Finn Holm Grasdal/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 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	29 610
Styrehonorar	210 000
Sum lønnskostnader	239 610

Note 3 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	83 604
Fjernvarme	87 924
Matteleie	16 500
Offentlige avgifter	471 211
Renhold	118 391
Strøm/nettleie	185 101
Tv, bredbånd	420 944
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	53 200
Vaktmestertjeneste	98 443
Sum driftskostnader	1 535 318



Note 4 Vedlikeholdskostnader

Drift og vedlikehold garasjen *	82 649
Porttelefonanlegg	2 800
Vedlikehold brannvernanlegg	38 937
Vedlikehold bygninger	362 332
Vedlikehold elektrisk anlegg	7 889
Vedlikehold heis	58 315
Vedlikehold uteanlegg	8 188
Vedlikehold ventilasjon	39 861
Vedlikehold VVS	1 913
Sum vedlikeholdskostnader	602 884

* Drift og vedlikehold garasjen

Vaktmestertjenester	15 532
Strøm/nettleie	32 017
Vedlikehold	4 717
Adm. garasjenote	1 538
Videoovervåkning	1 875
Mobilstyring / internett	26 971
Sum drift og vedlikehold garasjen	82 649

Note 5 Honorarer

Andre honorar	19 906
Forretningsførsel	140 276
Revisjonshonorar	11 000
Sum honorarer	171 182

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

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	186 209
Sum forsikring	186 209

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	8 252
Datakostnader	23 650
Diverse kostnader	179
Kontingenter	2 650
Porto/kopi/arkiv	2 066
Styremøter	4 423
Sum andre kostnader	41 220

Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	20 200
Annen renteinntekt	278
Sum finansinntekter	20 478



Note 9

Fordeling

bolig/garasje

	Bolig	Garasje	Total
Inntekter:			
Felleskostnader	1 767 360		1 767 360
Garasje		209 916	209 916
TV/bredbånd	421 344		421 344
Sum inntekter	2 188 704	209 916	2 398 620

Kostnader:

Felleskostn. velforening	bolig	83 604		83 604
Offentlige avgifter	bolig	471 211		471 211
TV/bredbånd	bolig	420 944		420 944
Renhold/matteleie	bolig	134 891		134 891
Vaktmester	bolig	98 443		98 443
Strøm/nettleie	bolig	185 101		185 101
Vedlikehold	bolig	520 235		520 235
Vedlikehold/drift. garasje	garasje		82 649	82 649
Styrehon og arbg.avg.	bolig/garasje	203 669	35 942	239 610
Fjernvarme	bolig/garasje	74 735	13 189	87 924
Kameraovervåkning	bolig/garasje	45 220	7 980	53 200
Bygningsforsikring	bolig/garasje	158 278	27 931	186 209
Forretningsførsel	bolig/garasje	119 235	21 041	140 276
Revisjonshonorar	bolig/garasje	9 350	1 650	11 000
Andre honorarer	bolig/garasje	16 920	2 986	19 906
Andre kostnader	bolig/garasje	35 037	6 183	41 220
Nto. Finansposter	bolig	-20 478	0	-20 478
Sum kostnader		2 556 394	199 551	2 755 945

Resultat

	-367 690	10 365	-357 325
--	-----------------	---------------	-----------------

Andel i prosent

85

15

100

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Alarm brann 2023	3 724
Sum periodiserte og forskuddsbetale kostnader	3 724



Note 11 Brenselsregnskap

Fjernvarme	612 223
Energiservice	60 713
Akto. utfakturert seksjonseiere	-560 952
Sum brenselsregnskap	111 984

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 116 538
Sum bankinnskudd	1 116 538

Note 13 Egenkapital

Egenkapital	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Bolig	1 113 872	-367 690	746 182
Garasje	112 919	10 365	123 284
Sum Egenkapital	1 226 791	-357 325	869 466

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Honorar elbil avr. 2022 avs.	10 640
Fjernvarme og strøm des. 2022 avs.	131 220
Elbil invest og avregn *	32 269
Sum annen kortsiktig gjeld	174 129

* Elbil invest. og avregning

IB	44 358
Invest. elbilanl.2022	10 000
Hon. el.bil regnskap 2021	1 025
Egenandel elbiinvest. 2022	406
Oppdat. inskudd ladeanl.	1 594
Avregning elbil 2021	11 186
Avs. avregn.22	
Akto.fakt. elbil	44 250
Adm. elbil avr. 22	10 640
Strøm elbil 22	42 300
Avregning elbil 2022	-8 690
Sum elbil invest og avregning	32 269



Lørenhøyden Boligsameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 944 000	1 767 360	1 767 300	1 767 360
Parkering og garasje	220 400	209 916	209 900	209 916
Kabel-TV, bredbånd	421 300	421 344	421 300	421 344
Sum inntekter	2 585 700	2 398 620	2 398 500	2 398 620
Kostnader:				
Lønnskostnader	239 600	239 610	239 600	171 150
Driftskostnader	1 628 300	1 535 318	1 448 100	1 412 389
Vedlikeholdskostnader	380 000	602 884	380 000	301 622
Honorarer	189 200	171 182	181 800	178 651
Forsikringer	208 500	186 209	186 200	181 098
Andre kostnader	52 000	41 220	55 500	44 432
Sum kostnader	2 697 600	2 776 423	2 491 200	2 289 341
Driftsresultat	-111 900	-377 803	-92 700	109 279
Finansinntekter	1 500	20 478	1 000	21 522
Sum finansinnt. - og kostnader	1 500	20 478	1 000	21 522
Resultat	-110 400	-357 325	-91 700	130 801



5. VALG AV TILLITSVALGTE

Nytt styremedlem – Lars Fjeldstad

1: Litt om meg selv - jeg har utdanning fra USA (Bachelor og MBA), og jobber i et konsultantselskap som direktør for teknologi og innovasjon her i Oslo.

Litt på siden har jeg i årenes løp (siste 20+ år) investert i eiendom og har vært styremedlem og styreleder i flere boligsameier, hvor også flere har vært gjennom større vedlikeholdsprosjekter.

Godt vant med innhenting av tilbud, reforhandling av eksisterende og nye avtaler, regnskap, samt prosjekt- og leverandøroppfølging.

Jeg har eid leiligheten i Lørenhøyden siden eiendommen ble ferdigstilt i 2013, og har således stor interesse å bidra med min kompetanse og erfaring til god forvaltning og drift av eiendommen og dens eiere.

Fortsetter:

Hanne Kastet og Kristine W. Johansen ønsker å fortsette i styret.
Varamedlemmene ønsker å fortsette

2: Styrets foreslår at nytt styre består av sammensetningen skissert i 1.

4. GODTGJØRELSER

1: Forslag om kr 210 000 eks arbeidsgiveravgift. Ingen økning fra i fjor.



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 seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

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.