



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 431 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 30.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 398 620	2 359 308
Sum inntekter		2 398 620	2 359 308
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		2 118 191	2 031 138
Sum kostnader		2 289 341	2 196 288
Driftsresultat		109 279	163 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		320	572
Annen finansinntekt		21 202	21 423
Sum finansinntekter		21 522	21 995
Annen finanskostnad			60
Sum finanskostnader		0	60
Netto finans		21 522	21 935
Ordinært resultat før skattekostnad		130 801	184 955
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 801	184 955
Årsresultat		130 801	184 955
Totalresultat		130 801	184 955
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		130 801	184 955
Sum overføringer og disponeringer		130 801	184 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		78	3 904
Andre fordringer		395 663	7 067
Sum fordringer		395 742	10 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 615	1 450 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 615	1 450 050
Sum omløpsmidler		1 713 357	1 461 021
SUM EIENDELER		1 713 357	1 461 021

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 226 791	1 095 990
Sum opptjent egenkapital		1 226 791	1 095 990
Sum egenkapital		1 226 791	1 095 990
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		399 131	146 814
Skyldige offentlige avgifter			143 255
Annen kortsiktig gjeld		87 436	74 962
Sum kortsiktig gjeld		486 566	365 031
Sum gjeld		486 566	365 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 713 357	1 461 021



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 813772

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 431 460
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 398 620	2 359 308
Sum inntekter		2 398 620	2 359 308
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		2 118 191	2 031 138
Sum kostnader		2 289 341	2 196 288
Driftsresultat		109 279	163 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		320	572
Annen finansinntekt		21 202	21 423
Sum finansinntekter		21 522	21 995
Annen finanskostnad			60
Sum finanskostnader		0	60
Netto finans		21 522	21 935
Ordinært resultat før skattekostnad		130 801	184 955
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 801	184 955
Årsresultat		130 801	184 955
Totalresultat		130 801	184 955
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		130 801	184 955
Sum overføringer og disponeringer		130 801	184 955



Organisasjonsnr: 912 431 460
LØRENHØYDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		78	3 904
Andre fordringer		395 663	7 067
Sum fordringer		395 742	10 971

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 615	1 450 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317 615	1 450 050

Sum omløpsmidler		1 713 357	1 461 021
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 713 357	1 461 021
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 226 791	1 095 990
Sum opptjent egenkapital		1 226 791	1 095 990



Sum egenkapital	1 226 791	1 095 990
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	399 131	146 814
Skyldige offentlige avgifter		143 255
Annen kortsiktig gjeld	87 436	74 962
Sum kortsiktig gjeld	486 566	365 031
Sum gjeld	486 566	365 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 713 357	1 461 021



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 2022



Lørenhøyden Boligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Årsmøte i Lørenhøyden Boligsameie avholdes ved digital avstemming.
Link til avstemmingen sendes ut 3 mai. Avstemmingen avsluttes 4.5.2022 kl.15.00.
Innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 29.4.22, 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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 130 801 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 210 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. FORSLAG

- A) Renovering av bakhagen.
 - B) Vedtektsendring kortidsutleie av seksjonen.
- Forslagene er tatt inn lenger bak i dokumentet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av et varamedlem for 2 år.
- B) Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte.

Oslo, 19.4.2022
Styret i Lørenhøyden Boligsameie

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

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



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 3.6.2021 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	2021-2022

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

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

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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

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

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier 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 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 21 202 for 2020.

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 2021/2022

Kontinuerlig arbeid:

- **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. Vanntrykket er betraktelig utbedret og vi har en serviceavtale, der trykk og vannkvalitet sjekkes regelmessig.
- **Elektrisk:** Vi har kontinuerlig intern sjekk av det elektriske (hver tredje mnd.), i tillegg til fagpersoner som utfører anbefalt service.



- **Renhold:** Vi har gjennom en anbudsrunde, skiftet selskap for renhold. Et skifte vi opplever som svært positivt. Firmaet heter Renhold senter. 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, reparerer heisplaten mm.
- **Garasjen:** Det er jevnlig arbeid med garasjen, gjennom kontroll og reparasjon av porten, og registrering av nummer. Det har blitt hengt opp et «røyking forbudt» skilt rett utenfor garasjen, og byttet pulverapparat. Styret planlegger opprydning av sykler og barnevogner som står igjen i garasjen.
- **Ringetablå:** Følger opp og endrer navn. Digitalt ringetablå er foreløpig satt på vent, grunnet dårlig sikring og økonomisk ugunstig avtale. Styret følger med på andre leverandører.
- **Heis:** Det er en luksus som koster penger og arbeid. Styret har måttet kalle på heismontør flere ganger grunnet stans. I de fleste tilfellene har heisen blitt stoppet av væskesøl eller støt mot døren.
- **Søppelrom:** Vi har fremdeles mindre problemer med søppelrommet i år, kontra tidligere år, men vi ber fremdeles alle i sameiet om respekt for våre felles penger, som gjøres ved å kaste søppel på rett sted.
- **Økonomi:** Hovedsakelig normale utgifter.
- **E-post:** Daglig oppfølging av e-post og å svare på spørsmål fra beboere.

Forslag til endring av vedtekter:

- Styret foreslår reduksjon i antall dager det årlig kan være lov med korttidsutleie. Det har vært utfordringer med leietakere som har kortvarige leieforhold, der vedtekter og sameiets regler ikke respekteres. Forslaget stilles for å beskytte sameiet, og overholde husordensreglene.

Videre arbeid:

- **Uteareal:** Vi vil se an muligheten og ønsket fra flertallet i sameiet, for å pusse opp og å oppgradere utearealene våre. Pr. i dag sliter fremdeles den varme og tørre sommeren som var noen år siden, på plenen vår. Det er også flere som har ytret ønske om å fjerne sandkassen. Dersom det er et flertall bak en oppgradering, vil det skje i samarbeid med fagfolk.
- **Maling:** grunnet fjorårets restriksjoner ble maling av trappeopp ganger ikke utført. Styret planlegger å ta dette arbeidet opp i år, og få gjennomført arbeidet av fagfolk.
- **Videokameraer:** Som nedfelt i vedtektene har styret mulighet til å installere videokameraer i fellesområder. Styret ønsker å montere kameraer i og utenfor garasjeanlegget samt i inngangspartiet. De fleste sameier på Løren har allerede slike kameraer installert. Kamera vil være positivt for å ivareta skallsikringen på bygget og forebygge uønsket aktivitet i fellesområder.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 2 398 620. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret.



Kostnadene i 2021 var totalt kr 2 289 341. Det er kr 85 459 mindre enn budsjettet, og skyldes i hovedsak mindre brukt på vedlikehold.

Resultatet av driften året 2021 viser et årsresultat på kr 130 801.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 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 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2022.

Budsjettet gir et forventet underskudd på kr 91 700.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker.

Styret har budsjettet med uendrede energikostnader i 2022.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4%.

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 holdes uendret.

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 %.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 19.4.2022, Styret i Lørenhøyden Boligsameie

Hanne Tjernsmo Kastet/s/
Styreleder

Finn Holm Grasdal/s/
Styremedlem

Kristine W. Johansen/s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenhøyden Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenhøyden Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 130.801. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

Strømmen 20. april 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Lørenhøyden Boligsameie

2021



Lørenhøyden Boligsameie

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		1 767 360	1 767 300	1 732 164
Parkering og garasje		209 916	209 900	205 800
Kabel-TV, bredbånd		421 344	421 300	421 344
Sum inntekter		2 398 620	2 398 500	2 359 308
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	171 150	171 200	165 150
Driftskostnader	3	1 412 389	1 433 000	1 328 764
Vedlikeholdskostnader	4	301 622	377 000	296 390
Honorarer	5	178 651	162 200	189 089
Forsikringer	6	181 098	171 400	163 208
Andre kostnader	7	44 432	60 000	53 687
Sum kostnader		2 289 341	2 374 800	2 196 288
Driftsresultat		109 279	23 700	163 020
Finansinntekter	8	21 522	2 000	21 995
Finanskostnader		0	0	60
Sum finansinnt.- og kostnader		21 522	2 000	21 935
Resultat	9	130 801	25 700	184 955



Lørenhøyden Boligsameie

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		78	3 904
Andre kortsiktige fordringer		0	3 075
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	190 447	3 992
Brenselregnskap	11	205 216	0
Bank	12	1 317 615	1 450 050
Sum omløpsmidler		1 713 357	1 461 021
Sum eiendeler		1 713 357	1 461 021
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	1 226 791	1 095 990
Sum egenkapital		1 226 791	1 095 990
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		399 131	146 814
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 318	24 179
Brenselregnskap		0	143 255
Annen kortsiktig gjeld	14	51 118	50 783
Sum kortsiktig gjeld		486 566	365 031
Sum gjeld og egenkapital		1 713 357	1 461 021
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 713 357	1 461 021
Kortsiktig gjeld		486 566	365 031
Sum Arbeidskapital		1 226 791	1 095 990

Oslo, 19.04.2022
I styret for Lørenhøyden Boligsameie

Hanne Kastet/s/
Styrets leder

Finn Holm Grasdal/s/
Styremedlem

Kristine Wingård Johansen/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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	21 150
Styrehonorar	150 000
Sum lønnskostnader	171 150

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	2 733
Felleskostnader/andel velforening	92 400
Fjernvarme	11 651
Offentlige avgifter	474 946
Renhold	142 431
Strøm/nettleie	171 545
Tv, bredbånd	421 344
Vaktmestertjeneste	95 340
Sum driftskostnader	1 412 389



Note 4 Vedlikeholdskostnader

Drift og vedlikehold garasjen *	92 849
Vedlikehold brannvernanlegg	40 178
Vedlikehold bygninger	52 107
Vedlikehold elektrisk anlegg	28 041
Vedlikehold heis	39 326
Vedlikehold uteanlegg	3 813
Vedlikehold ventilasjon	36 980
Vedlikehold VVS	8 329
Sum vedlikeholdskostnader	301 622

* Vedlikehold og drift garasjen

Vaktmestertjenester	22 111
Strøm/nettleie	26 550
Vedlikehold	1 500
Adm. garasjenote	1 025
Renhold	21 223
Mobilstyring garasje	20 440
Sum vedlikehold og drift garasjen	92 849

Note 5 Honorarer

Andre honorar	17 119
Forretningsførsel	136 323
Juridisk honorar	2 259
Konsulenthonorar	11 700
Revisjonshonorar	11 250
Sum honorarer	178 651

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

Note 6 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie Gjensidige	171 098
Sum forsikring	181 098

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	10 190
Datakostnader	29 098
Diverse kostnader	2
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	2 084
Styremøter	1 009
Sum andre kostnader	44 432



Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	21 202
Annen renteinntekt	320
Sum finansinntekter	21 522

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	92 400		92 400
Offentlige avgifter	bolig	474 946		474 946
TV/bredbånd	bolig	421 344		421 344
Renhold/matteleie	bolig	142 431		142 431
Vaktmester / bortkj.avfall	bolig	98 073		98 073
Strøm/nettleie	bolig	171 545		171 545
Vedlikehold	bolig	208 772		208 772
Vedlikehold/drift. garasje	garasje		92 849	92 849
Styrehon og arbg.avg.	bolig/garasje	145 478	25 673	171 150
Fjernvarme	bolig/garasje	9 903	1 748	11 651
Bygningsforsikring	bolig/garasje	153 933	27 165	181 098
Forretningsførsel	bolig/garasje	115 875	20 448	136 323
Revisjonshonorar	bolig/garasje	9 563	1 688	11 250
Andre honorarer	bolig/garasje	26 416	4 662	31 078
Andre kostnader	bolig/garasje	37 766	6 665	44 431
Nto. Finansposter	bolig	-21 522	0	-21 522
Sum kostnader		2 086 923	180 896	2 267 819
Overskudd		101 781	29 020	130 801
Andel i prosent		85	15	100

**Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

Gjensidige 2022	186 209
Securitas 1 kv.2022	2 010
Alarm brann 2022	2 228
Sum periodiserte og forskuddsbetale kostnader	190 447

Note 11 Brenselsregnskap

Fjernvarme	627 721
Energiservice	58 311
Akto. utfakturert seksjonseiere	-480 816
Sum brenselsregnskap	205 216

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto 1503.39.60600	1 317 615
Sum bankinnskudd	1 317 615

Note 13 Egenkapital

Egenkapital	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Bolig	1 012 091	101 781	1 113 872
Garasje	83 899	29 020	112 919
Sum Egenkapital	1 095 990	130 801	1 226 791

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Honorar elbil avr. 2021 avs.	6 760
Elbil invest og avregn.*	44 358
Sum annen kortsiktig gjeld	51 118

*** Elbil invest. og avregning**

IB	44 005
Invest. elbilanl.2021	5 000
Hon. el.bil regnskap 2020	1 025
Avregning elbil 2020	14 808
Akto.fakt. elbil	37 750
Adm. elbil avr.	6 760
Strøm elbil	19 804
Avregning elbil 2021	11 186
Sum elbil invest og avregning	44 358



Lørenhøyden Boligsameie

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 767 300	1 767 360	1 767 300	1 732 164
Parkering og garasje	209 900	209 916	209 900	205 800
Kabel-TV, bredbånd	421 300	421 344	421 300	421 344
Sum inntekter	2 398 500	2 398 620	2 398 500	2 359 308
Kostnader:				
Lønnskostnader	239 600	171 150	171 200	165 150
Driftskostnader	1 448 100	1 412 389	1 433 000	1 328 764
Vedlikeholdskostnader	380 000	301 622	377 000	296 390
Honorarer	181 800	178 651	162 200	189 089
Forsikringer	186 200	181 098	171 400	163 208
Andre kostnader	55 500	44 432	60 000	53 687
Sum kostnader	2 491 200	2 289 341	2 374 800	2 196 288
Driftsresultat	-92 700	109 279	23 700	163 020
Finansinntekter	1 000	21 522	2 000	21 995
Finanskostnader	0	0	0	60
Sum finansinnt.- og kostnader	1 000	21 522	2 000	21 935
Resultat	-91 700	130 801	25 700	184 955



4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 210 000 eks. arbeidsgiveravgift, styret

Styrearbeidet er omfattende, og tidvis komplekst. Det er mange beboere som skal følges opp, samtidig som bygget begynner å nærme seg ti år gammelt. Styret ser at arbeidsomfanget har økt, og at det brukes mye tid på styrearbeid. Honoraret for styrearbeid har ikke vært økt siden 2017. Styret foreslår styrehonoraret til kr. 210 000,- for perioden fra årsmøtet 2021 til årsmøtet 2022, og at dette dekkes av sameiets oppsparte midler.

5. FORSLAG

A) Renovering av bakhagen, Styret

Uteområdet i bakhagen har behov for en oppgradering. Det er ønskelig med ny gressplen og beplantning. Styret foreslår å hente inn kompetanse som kan anbefale en oppgradering av hagen. Det foreslås at sameiet bruker maks 100 000 kr totalt, og at dette dekkes av sameiets oppsparte midler.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å totalrenovere uteområdet i bakhagen

B) Styrets forslag til nytt ledd i vedtektene 2.3 Kortidsutleie av seksjonen. Forslaget krever 2/3 flertall.

Eierseksjonslovens paragraf (§24.5) angir begrenset mulighet til korttids utleie. Bakgrunnen for bestemmelsen er at en i boligmiljøer ikke skal få hotellignende tilstander. Det har vært utfordringer med leietakere som har kortvarige leieforhold, der vedtekter og sameiets regler ikke respekteres. Forslaget stilles for å beskytte sameiet og overholde husordensreglene

Styret vil på denne bakgrunn, og i tråd med lovens intensjon, foreslå en ny bestemmelse i Sameiets vedtekter:

Vedtektforslag:

Nytt ledd 2.3: Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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