



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 038 583  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o 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: 13.04.2022

### 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, 28.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 518 954	7 531 421
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 518 954</b>	<b>7 531 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		314 346	303 326
Annen driftskostnad		4 388 520	15 970 554
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 702 866</b>	<b>16 273 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 816 088</b>	<b>-8 742 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 496	4 399
Annen finansinntekt		39 221	36 178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 717</b>	<b>40 577</b>
Annen rentekostnad		306 018	333 615
Annen finanskostnad		840	11 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>306 858</b>	<b>344 956</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 141</b>	<b>-304 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		2 549 947	-9 046 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 041	88 422
Andre fordringer		1 881 885	386 163
Sum fordringer		1 893 926	474 585
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 749 553	4 679 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 749 553	4 679 232
Sum omløpsmidler		6 643 479	5 153 816
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 671 071	-5 221 018
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 671 071</b>	<b>-5 221 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 671 071</b>	<b>-5 221 018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 188 667	9 058 808
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 188 667</b>	<b>9 058 808</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		950 407	353 939
Skyldige offentlige avgifter			437 237
Annen kortsiktig gjeld		175 477	524 851
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 125 884</b>	<b>1 316 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 314 550</b>	<b>10 374 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 795618

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 038 583  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØENPARKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o 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: 13.04.2022

**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: 989 038 583  
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 518 954	7 531 421
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 518 954</b>	<b>7 531 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		314 346	303 326
Annen driftskostnad		4 388 520	15 970 554
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 702 866</b>	<b>16 273 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 816 088</b>	<b>-8 742 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 496	4 399
Annen finansinntekt		39 221	36 178
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 717</b>	<b>40 577</b>
Annen rentekostnad		306 018	333 615
Annen finanskostnad		840	11 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>306 858</b>	<b>344 956</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 141</b>	<b>-304 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		2 549 947	-9 046 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-9 046 837</b>



Organisasjonsnr: 989 038 583  
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 041	88 422
Andre fordringer		1 881 885	386 163
Sum fordringer		1 893 926	474 585
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 749 553	4 679 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 749 553	4 679 232
Sum omløpsmidler		6 643 479	5 153 816
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen opptjent egenkapital		-2 671 071	-5 221 018
Sum opptjent egenkapital		-2 671 071	-5 221 018



Sum egenkapital	-2 671 071	-5 221 018
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 188 667	9 058 808
Sum annen langsiktig gjeld	8 188 667	9 058 808
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	950 407	353 939
Skyldige offentlige avgifter		437 237
Annen kortsiktig gjeld	175 477	524 851
Sum kortsiktig gjeld	1 125 884	1 316 027
Sum gjeld	9 314 550	10 374 835
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>



Organisasjonsnr: 989 038 583  
LØRENPARKEN 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



**Lørenparken Boligsameie**



## 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](mailto: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](http://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

---

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes ved digital avstemming. Link til avstemmingen sendes ut 27 april. Avstemmingen avsluttes 29.4.2022.

Spørsmål og innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 25.4.22, [styret@lorenparken.no](mailto:styret@lorenparken.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 2 549 947 til konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

Styreonorar, forslag om kr 275 500 eks. arbeidsgiveravgift.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av to varamedlemmer for 2 år.
- D) Valg av to representanter til Løren Velforenings årsmøte
- E) Valg av to representanter til valgkomite for 1 år.

Oslo, 13.4.2022

Styret i Lørenparken Boligsameie

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

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å delta i den elektroniske avstemmingen.



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 20.4.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

#### Valgt:

Leder	:	Jan Egil Trondsen	2020-2022
Styremedlem	:	Steinar Sæthre	2020-2022
Styremedlem	:	Martin Thomassen	2020-2022
Styremedlem	:	Christine Bjornes	2021-2023
Styremedlem	:	Erik Gulbrandsen	2021-2023
Varamedlem	:	Vithuya Saravanamuthu	2020-2022
Varamedlem	:	Asgeir Bråten	2020-2022
Valgkomité	:	Mona Næss	2021-2022
Valgkomité	:	Hanne Louise Aanestad	2020-2022

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 10 bygninger med til sammen 200 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.206 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989 038 583.

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 AS. Alle henvendelser som omfattes av avtalen skal gå via styret: [styret@lorenparken.no](mailto:styret@lorenparken.no)

#### Lån:

I januar 2021 har sameiet tatt opp et lån på 10 millioner med 10 års løpetid i DnB.

#### 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.

#### **TV og bredbånd:**

Spørsmål rettes til Vikenfiber, e-post: [kundeservice@vikenfiber.no](mailto:kundeservice@vikenfiber.no) eller telefon: 21 45 45 00.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78132583.

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 skadedyrforsikring, via Norsk Hussopp Forsikring, med egenandel på kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt kundeutbytte fra Gjensidige på kr 39 221 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i styreperioden 2021-2022. På grunn av Covid-19 pandemien er styremøtene avholdt som digitale møter.

### Vedlikehold:

**Filterutdeling:** Vi har også dette styreåret hatt filterutdeling to ganger. Vi minner om at filter er inkludert i felleskostnadene og at det derfor ikke koster noe ekstra for seksjonseierne å hente dette ved utdelingen. Til tross for dette, samt påminnelser fra styret, er det fremdeles en relativt stor andel av seksjonseierne som ikke benytter seg av den tjenesten.

Ventilasjonsanlegget i boligen skal alltid være påslått for å ivareta et godt inneklime. Leilighetene er veldig tette, dvs. uten ventiler i vinduer etc., og det er derfor nødvendig at ventilasjonsanlegget er i bruk og brukes på korrekt måte, for å unngå problemer med fukt/kondens. Det anbefales at ventilasjonsanlegget skrur opp (minst på «normal») ved tørking av tøy innendørs, og at det settes på maks ved dusjing.

**Fasaderehabilitering:** Sameiet har som kjent tatt hatt en tvist gående mot Betonmast (tidligere Selvaag). Dette gjaldt forliksklage vedrørende fuktproblematikk i ytre deler av fasaden. Saken ble forlikt mellom partene i forliksrådet den 18.06.2021. Forliket resulterte i en kompensasjon til Lørenparken Boligsameie på kr 2 mill.

Styret besluttet å gjennomføre fasaderehabiliteringen forut for en avslutning av tvistesaken. Disse arbeidene ble avsluttet våren 2020.

**Fasaderengjøring:** Sameiet gjennomførte rengjøring av fasaden i 2021. Arbeidet bestod av vask og impregnering av skjoldete fasadeplater, samt betongdekket på svalgangene. Impregneringen skal forsinke prosessen med ny nedsmussing og algevekst. Styret er fornøyd med resultatene, på tross av at gamle fasadeplater ikke ser helt ut som nye. Holdbarheten er ved dette uansett bedret.

**Avvikling av fellesmåling av strøm:** Elvia pålegger sameier som er fellesmålt å installere smarte AMS-målere. I utgangspunktet fikk sameiet frist til høsten 2017 med å få dette i orden, men dette har latt vente på seg. Styret har i 2021 engasjert GK Elektro til installasjon av nye skap med AMS målere. Samtidig vil sikringssskapene bli oppdatert med bl.a. overspenningsvern m.m. Hver seksjonseier belastes for de kostandene som ikke dekkes av Elvia. Dette vil bli fakturert månedlig fra sameiet i 2. halvår 2022. Vi regner med at prosjektet avsluttes i Q3/4-2022.

**Søppelhåndteringen:** Det har også i 2021 vært noe problemer med søppelhåndteringen. Problemene er fremdeles «brukerfeil», dvs. at vi beboere ikke håndterer søppelet på korrekt måte. Dette har blitt bedre, men det er fremdeles slik at vi opplever at nedkastet sperrer ved at det kastes for store pappbiter eller presses ned for store søppelposer. Det er viktig at beboerne tar hensyn til dette, da vi i de fleste tilfeller må leie inn relativt kostbar bistand for å få fjernet de proppene som oppstår i nedkastet.

Restavfallsposer må ikke fylles for fulle og skarpe/spisse gjenstander der som skader posen må unngås. Plast- og matavfall skal i egne poser og heller ikke disse må fylles for fulle/tunge. Hageavfall skal ikke kastes i søppelnedkastene. I vårt sameie suges søppelet fra Lørenveien, og det er derfor viktig at posene som benyttes er hele og tåler å suges fra innerste blokk og helt frem til veien, opp mot 200 meter på det lengste.



Styret minner ellers om at vi har en fin miljøstasjon på baksiden av Løren Torg som har åpent alle hverdager.

**Fokus på brannsikkerhet:** Styret har fokus på brannsikkerhet. Vi oppfordret til årlig egenkontroll av boliger ved e-post sendt ut til seksjonseierne. Vi håper dette øker bevisstheten om underliggende farer som kan befinne seg i egen bolig. Vi minner også særskilt om kontroll av røykvarslere, som i våre boliger er det eneste varslingssystemet ved brann- og røykutvikling. Røykvarslere bør byttes ut etter 10 år selv om de fremdeles virker.

Vi påpeker at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige materialer, herunder gass til gassgrill etc, i boden da dette gjør at brannpersonale ikke kan gå inn for å slukke eventuelle branner i bodområdet. Dette må oppbevares utendørs også om vinteren.

**Fjernvarme/varmt forbruksvann:** Etter at arbeidene med utbedringer av fjernvarme/forbruksvann ble avsluttet i februar 2020 har styret registrert bedringer. Det er likevel nødvendig med noe service i den enkelte seksjon, noe som tilligger seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

**Løren Velforening:** Alle husstander i sameiet er automatisk medlemmer i Løren Velforening, og sameiets styre er også representert i velforeningens styre. Velforeningen jobber for en positiv utvikling av nærmiljøet på Løren, og har også forvaltningsansvar for bl.a. Lørenparken, felles Altibox-avtale for alle medlemmene og vektertjenesten for nabolaget.

Velforeningen har i 2021 fått nye hjemmesider, hvor man kan lese mer om hva medlemskontingenten dekker, hvilke rammeavtaler og rabattavtaler man kan dra nytte av m.m. Les mer på [www.lorenvel.no](http://www.lorenvel.no)

Fra arbeidet i 2021 kan nevnes installasjon av nye trampoliner i Lørenparken, og at man har arbeidet for å få til et bedre ungdomstilbud på Løren. Velforeningen samarbeider med organisasjonen Pådriv, som leder arbeidet med å utvikle en permanent møteplass for ungdom. Foreløpig har dette resultert i at både bydel Grünerløkka og Sparebankstiftelsen DNB har bevilget betydelige midler til arbeidet, og at et lokalt ungdomscrew er opprettet for å skape aktivitet.

## 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 7 518 954. Dette er 559 046 mindre enn budsjettet og skyldes utsettelse av innkreving av egenandel montering av AMS målere.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 4 702 866. Dette er kr 4 014 344 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntektsføring av forliksklage Betonmast for fasadearbeider kr. 2 000 000, tilbakeføring av avsetning for sluttarbeider Fokus Bygg på kr.350 000, og lavere utgift til vedlikehold.



Resultatet av driften året 2021 viser et årsresultat på kr 2 549 947. Likviditetsresultat etter avdrag lån kr 1 679 806.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig 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.

I budsjettet er det ikke lagt inn økning av i felleskostnader, utover innkreving av egenandel til utskifting av AMS målere i 2 halvår 2022.

Budsjettet gir et forventet underskudd på kr 679 000, etter lavdrag lån et negativt likviditetsresultat på kr 1 573 700.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **Strøm og Fjernvarme:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Strøm og Fjernvarme avregnes hver seksjonseier årlig, via Techem Norge AS, [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no), eller tlf. 22 02 14 59.

Techem kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

## **Forsikring:**

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

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

## **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften holdes uendret.

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % i 2022.

## **Øvrige driftskostnader:**

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

**Oslo, 13.4.2022**

**Styret i Lørenparken Boligsameie**

**Jan Egil Trondsen/s/  
Styreleder**

**Christine Bjornes/s/  
Styremedlem**

**Steinar Sæthre/s/  
Styremedlem**

**Martin Thomassen/s/  
Styremedlem**

**Erik Gulbrandsen/s/  
Styremedlem**



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i Lørenparken Boligsameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Lørenparken Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.549.947. 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 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 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>

### *Andre forhold*

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

Strømmen 19. april 2022  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



---

**Årsregnskap**

---

**LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE**

**2021**



## LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

### Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		5 314 680	5 314 600	5 314 680
Avdrag og renter på lån		1 195 799	1 195 800	1 207 536
Andre inntekter	2	50 875	610 000	51 605
Kabel-TV, bredbånd		957 600	957 600	957 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 518 954</b>	<b>8 078 000</b>	<b>7 531 421</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	314 346	314 300	303 326
Driftskostnader	4	3 181 331	3 319 800	3 170 509
Vedlikeholdskostnader	5	294 768	4 100 000	11 418 917
Honorarer	6	455 702	525 900	916 067
Forsikringer	7	406 747	382 200	380 293
Andre kostnader	8	49 972	75 000	84 768
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 702 866</b>	<b>8 717 200</b>	<b>16 273 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 816 088</b>	<b>-639 200</b>	<b>-8 742 459</b>
Finansinntekter	9	40 717	3 000	40 577
Finanskostnader	10	306 858	304 100	344 956
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-266 141</b>	<b>-301 100</b>	<b>-304 379</b>
<b>Resultat</b>		<b>2 549 947</b>	<b>-940 300</b>	<b>-9 046 837</b>
Avdrag		870 141	800 700	941 192
Utbetaling lån		0	0	10 000 000
Resultat etter avdrag		1 679 806	-1 741 000	11 971



**LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE**

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		12 041	88 422
Andre kortsiktige fordringer		315	4 316
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	435 364	381 847
Brenselregnskap	12	1 446 206	0
Bank	13	4 749 553	4 679 232
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	14	-2 671 071	-5 221 018
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 671 071</b>	<b>-5 221 018</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån	15	8 188 667	9 058 808
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 188 667</b>	<b>9 058 808</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		950 407	353 939
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 588	165 637
Påløpte renter		5 889	6 064
Brenselregnskap		0	437 237
Annen kortsiktig gjeld		0	353 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 125 884</b>	<b>1 316 027</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>6 643 479</b>	<b>5 153 816</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		6 643 479	5 153 816
Kortsiktig gjeld		1 125 884	1 316 027
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>5 517 595</b>	<b>3 837 789</b>

Oslo, 13.04.2022  
STYRET I LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Jan Egil Trondsen/s/  
Styrets leder

Steinar Sæthre/s/  
Styremedlem

Christine Bjomes/s/  
Styremedlem

Martin Thomassen/s/  
Styremedlem

Erik Gulbrandsen/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 Andre inntekter

Strøm lading elbil, Lørenparken Parkering	45 000
Filter og nøkler	5 875
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>50 875</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	38 846
Styrehonorar	275 500
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>314 346</b>

### Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	2 250
Felleskostnader/andel velforening	239 040
Offentlige avgifter	1 396 484
Renhold	228 607
Søppel nedkast	27 781
Strøm/nettleie	22 350
Tv, bredbånd	960 326
Vaktmestertjeneste	304 494
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 181 331</b>



## Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	25 263
Vedlikehold bygninger *	-163 453
Vedlikehold elektrisk anlegg	105 888
Vedlikehold heis	138 225
Vedlikehold uteanlegg	10 450
Vedlikehold ventilasjon	48 190
Vedlikehold VVS	130 205
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>294 768</b>

## \* Vedlikehold bygninger

Fasadeprosjekt	154 248
Tbf. avs. fasadeprosjekt	-350 000
Forliksklage Betonmast	-2 000 000
Fasadevask	1 765 000
Div. vedlikehold	267 299
<b>* Vedlikehold bygninger</b>	<b>-163 453</b>

## Note 6 Honorarer

Andre honorar	51 600
Forretningsførsel	259 076
Juridisk honorar	47 405
Konsulenthonorar	83 121
Revisjonshonorar	14 500
<b>Sum honorarer</b>	<b>455 702</b>

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

## Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	24 900
Forsikringspremie	381 847
<b>Sum forsikring</b>	<b>406 747</b>

## Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	21 378
Datakostnader	16 313
Heis-/alarmtelefon	7 847
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	2 193
Øreavrunding	192
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>49 972</b>



## Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	39 221
Annen renteinntekt	1 496
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>40 717</b>

## Note 10 Finanskostnader

Omkostninger lån	840
Rentekostnader lån	306 018
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>306 858</b>

## Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2022	435 364
<b>Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader</b>	<b>435 364</b>

## Note 12 Brenselsregnskap

Fjernvarme og strøm	3 474 000
Energiservice og adm.honorar	117 709
Akto.fakt. seksjonseiere	-2 145 504
<b>Sum brenselsregnskap</b>	<b>1 446 206</b>

## Note 13 Bankinnskudd

Driftskonto 5081.05.37881	4 706 078
Sparekonto 5082.07.32976	43 475
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>4 749 553</b>

## Note 14 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-5 221 018	2 549 947	-2 671 071
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 221 018</b>	<b>2 549 947</b>	<b>-2 671 071</b>

## Note 15 Langsiktig gjeld

Lån 1213.90.58206 i DnB  
Annuitetslån/serielån med løpetid 10 år.

Lånesaldo pr. 31.12.21:	8 188 667
Effektiv rente pr. 31.12.21:	3,75 %
Avdrag i 2021:	870 141

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 4 511 689



## LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	5 314 600	5 314 680	5 314 600	5 314 680
Avdrag og renter på lån	1 187 300	1 195 799	1 195 800	1 207 536
Andre inntekter	1 800 000	50 875	610 000	51 605
Kabel-TV, bredbånd	957 600	957 600	957 600	957 600
<b>Sum inntekter</b>	<b>9 259 500</b>	<b>7 518 954</b>	<b>8 078 000</b>	<b>7 531 421</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	314 300	314 346	314 300	303 326
Driftskostnader	3 262 400	3 181 331	3 319 800	3 170 509
Vedlikeholdskostnader	5 180 000	294 768	4 100 000	11 418 917
Honorarer	411 300	455 702	525 900	916 067
Forsikringer	397 300	406 747	382 200	380 293
Andre kostnader	83 500	49 972	75 000	84 768
<b>Sum kostnader</b>	<b>9 648 800</b>	<b>4 702 866</b>	<b>8 717 200</b>	<b>16 273 880</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-389 300</b>	<b>2 816 088</b>	<b>-639 200</b>	<b>-8 742 459</b>
Finansinntekter	3 000	40 717	3 000	40 577
Finanskostnader	292 700	306 858	304 100	344 956
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-289 700</b>	<b>-266 141</b>	<b>-301 100</b>	<b>-304 379</b>
<b>Resultat</b>	<b>-679 000</b>	<b>2 549 947</b>	<b>-940 300</b>	<b>-9 046 837</b>
Avdrag	894 700	870 141	800 700	941 192
Utbetaling lån	0	0	0	10 000 000
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-1 573 700</b>	<b>1 679 806</b>	<b>-1 741 000</b>	<b>11 971</b>



## 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