



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 953 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØRENKVARTALET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Kjersten Aasbø
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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 969 420	3 668 736
Sum inntekter		3 969 420	3 668 736
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		3 151 452	3 393 984
Sum kostnader		3 413 882	3 656 414
Driftsresultat		555 538	12 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 622	2 813
Sum finansinntekter		12 622	2 813
Annen finanskostnad		283	
Sum finanskostnader		283	0
Netto finans		12 339	2 813
Ordinært resultat før skattekostnad		567 877	15 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		567 877	15 135
Årsresultat		567 877	15 135
Totalresultat		567 877	15 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		567 877	15 135
Sum overføringer og disponeringer		567 877	15 135



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		3 620	
Andre fordringer		21 061	610 902
Sum fordringer		24 682	610 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 908 872	1 877 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 908 872	1 877 342
Sum omløpsmidler		2 933 553	2 488 243
SUM EIENDELER		2 933 553	2 488 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 537 331	1 969 454
Sum opptjent egenkapital		2 537 331	1 969 454
Sum egenkapital		2 537 331	1 969 454
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		272 469	259 061
Annen kortsiktig gjeld		123 753	259 728
Sum kortsiktig gjeld		396 222	518 789
Sum gjeld		396 222	518 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 933 553	2 488 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394379

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 953 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØRENKVARTALET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Kjersten Aasbø
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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 969 420	3 668 736
Sum inntekter		3 969 420	3 668 736
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		3 151 452	3 393 984
Sum kostnader		3 413 882	3 656 414
Driftsresultat		555 538	12 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 622	2 813
Sum finansinntekter		12 622	2 813
Annen finanskostnad		283	
Sum finanskostnader		283	0
Netto finans		12 339	2 813
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		567 877	15 135
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		567 877	15 135
Årsresultat		567 877	15 135
Totalresultat		567 877	15 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		567 877	15 135
Sum overføringer og disponeringer		567 877	15 135



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

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		3 620	
Andre fordringer		21 061	610 902
Sum fordringer		24 682	610 902
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 908 872	1 877 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 908 872	1 877 342
Sum omløpsmidler		2 933 553	2 488 243
SUM EIENDELER		2 933 553	2 488 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 537 331	1 969 454
Sum opptjent egenkapital		2 537 331	1 969 454



Sum egenkapital	2 537 331	1 969 454
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	272 469	259 061
Annen kortsiktig gjeld	123 753	259 728
Sum kortsiktig gjeld	396 222	518 789
Sum gjeld	396 222	518 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 933 553	2 488 243



Organisasjonsnr: 993 953 741
SAMEIET LØRENKVARTALET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Lørenkvartalet

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 7056





Velkommen til årsmøte i Sameiet Lørenkvartalet

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. april kl. 17:30 og lukker 29. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7056>

Det holdes også et frivillig møte 26. april kl. 17:30 , Beboermøte i Sinsen Kirke .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forbedring av felles uteområde bakgård
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lørenkvartalet



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sveinn Sandvik Svendsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7056 Årsrapport.pdf

2. Revisjonsberetning 2022 s.7056.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

Sak 5

Forbedring av felles uteområde bakgård

Forslag fremmet av:

Håvard Larsen Schei

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Foreslår å utbedre/justere pergola for å bedre muligheten for å bruke området i fellesskap med naboer, familie og venner.

Se vedlegg for detaljer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forbedring av felles uteområde bakgård
- Mot Forbedring av felles uteområde bakgård

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Justere pergolaen på dugnad. Dette kan gjøres relativt enkelt og uten kostnad.

Se vedlegg for detaljer.

2. Tilleggsforslag 1_2: Flytting av bord inn i justert pergola.

3. Tilleggsforslag 1_3: Utegrill.

4. Tilleggsforslag 1_4: Beplante pergola med klatreplanter



Vedlegg

3. Forslag til forbedring av uteområde Lørenkvartalet bakgård.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Wetting

Ermin har foreslått Lasse til styreleder "Lasse Wetting er ønsket som styreleder videre. Lasse vier mye av sin tid til styrearbeid og er en stor grunn til at vi har et så velfungerende sameie/borettslag. Kjenner historikken godt og har stålkontroll på økonomien. I tillegg er han styremedlem i Løren Velforening, noe som er til fordel for oss"

Lasse Wetting ønsker selv å stille som styrelederkandidat.

Jeg stiller som kandidat -

Styreledervervet perioden 2023-2025

Viser til min erfaring som styreleder -

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet perioden 2009-2015/ 2017-2023.

Styreleder i Lørenvengen ESEK perioden 2020-2022.

Styremedlem Løren Velforening i perioden 2009-2015/ 2017-2023.

Jeg har igjennom min tid som styreleder i sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet tilegnet meg erfaring i drift av vårt bofellesskap. Dette i nært samarbeid med Bygårdsservice AS (vaktmester), og våre andre 21 leverandører.

Sameiet/ borettslaget Lørenkvartalet har felles infrastruktur med vårt nabo sameiet Lørenplatået, som styreleder har jeg også jobbet tett med sameiet Lørenplatået for drift og løsninger av vårt felles anlegg.

Utdannet innen adm, ledelse og økonomi fra BI.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sveinn Sandvik Svendsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Håvard Larsen Schei



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Wetting	Kruttveien 5 B
Styremedlem	Ermin Bektesevic	Kruttveien 3 B
Styremedlem	Stine Leknes	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Mariana Mikkelsen	Kruttveien 1 A
Styremedlem	Sveinn Sandvik Svendsen	Peter Møllers Vei 4 D
Varamedlem	Håvard Larsen Schei	Peter Møllers Vei 4 D

Valgkomiteen

Mariana Mikkelsen	Kruttveien 1 A
Ermin Bektesevic	Kruttveien 3 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameietlorenkvartalet@gmail.com

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenkvartalet

Sameiet består av 124 seksjoner.

Sameiet Lørenkvartalet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993953741, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 211

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lørenkvartalet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2022/2023

Lørenkvartalet har 124 seksjoner og driftes av ett felles styre, bofelleskapet har en samlet årsberetning
62 seksjoner er eierseksjoner og tilhører sameiet - 62 seksjoner er andelsleiligheter og tilhører borettslaget

- Oppdatering av hjemmesiden Vibbo og styretavla, seksjonseiernes viktigste informasjonskanal
- Elvia – Fritak for installasjon av individuelle måler som ville omfatte en svært omfattende ombygging av sikringsskapene. Styret har jobbet med saken siden 2018, saken ble avsluttet desember 2022
- Techem – Levetiden på våre felles strømmålere, samt seksjonenes strømmålere er utgått, flere seksjoner har defekte målere. Styret har gjort avtale med Techem om installering av nye strømmålere etter en leasing modell på 10 år. Disse blir installert vår/ høst 2023. Seksjonseiere kan da lese av fjernvarme, varmtvann og strømforbruk i Techem appen.
- HMS - Utarbeidet årlig plan for helse, miljø og sikkerhet
- Fjernvarme/ varmtvann – Styret har i samarbeide med fagfolk gjennomført flere inspeksjoner
 - Forslag til utbedringer
 - Kontroll og utbedring av luftutskiller og ekspansjonstank
 - Rens av fjernvarmerørene i alle seksjoner, utredes seinere i år
- Behandling av saker årsmøte/ generalforsamling 2022
- Behandling av forsikringssaker, 2 seksjoner har hatt vannlekkasje fra oppvaskmaskin
- Budsjettarbeid 2023 ferdigstilt november 2022 for selskapene, sameiet og borettslaget
- Forberedelser til årsmøte/ generalforsamling (beboermøte) 26. april 2023
- Aktiv deltakelse i Løren Velforening for å skape gode og trygge boforhold på Løren, samt ivareta driften av våre fellesområder

Styret har i tillegg utført følgende i perioden

- Styret har avholdt 6 styremøter
- Styret har deltatt på 6 styremøter i Løren velforening
- Drift – Daglig kontakt med vaktmester, samt oppfølging av våre 22 leverandører som drifter sameiet/ borettslaget
- Behandlet operative forespørsler som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt
- Organisert og utført årlig gass service på aktuelle seksjoner, samt oppfølgingen av disse
- Vektlegging på renovasjon og forebygging av forsøpling
- Oppfølging av seksjonseiere ved avvik ihht. husordensregler og vedtekter
- Utført årlig brannkontroll i fellesområder
- Godkjent nye seksjonseiere, samt forespørsel om utleie av seksjoner
- Oppdatert eierlister
- Gjennomført dugnad
- Planlagt og organisert kasting i komprimorbilen
- Behandlet klager fra beboere (støy etc.)
- Utarbeidet årshjul, oversikt på vedlikehold og fremtidig likehold.
- Styremail – Besvart og behandlet ca. 1100 mail fra seksjonseiere, beboere, offentlig instanser mfl.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 2 537 331**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 i vedlikehold av fjernvarmen, kr. 90 000 boning alle gulv i fellesarealene, kr 40 000 vannskade i seksjon/ parkett, kr 15 000 vedlikehold av utvendig betongvegg, kr 30 000 ekstra vedlikehold vaktmestertjenester herunder utskifting av treverk/ maling mm.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenkvartalet.

Lån

Sameiet Lørenkvartalet har ikke.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET LØRENKVARTALET
ORG.NR. 993 953 741, KUNDENR. 7056

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 969 420	3 668 736	3 970 000	4 234 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 969 420	3 668 736	3 970 000	4 234 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 430	-32 430	-32 430	-32 430
Styrehonorar	4	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	5	-14 116	-14 379	-12 000	-12 800
Forretningsførerhonorar		-164 158	-159 528	-162 000	-172 400
Konsulenthonorar	6	-128 618	-68 365	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-565 958	-867 272	-733 000	-1 254 000
Forsikringer		-239 390	-222 217	-235 500	-264 499
Kommunale avgifter	8	-811 778	-776 445	-799 150	-973 056
Energi/fyring		-38 305	-27 386	-30 000	-42 100
TV-anlegg/bredbånd		-660 744	-660 744	-660 800	-705 700
Andre driftskostnader	9	-528 385	-597 649	-557 500	-622 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 413 882	-3 656 414	-3 472 380	-4 314 085
DRIFTSRESULTAT		555 538	12 322	497 620	-80 085
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 622	2 813	2 000	0
Finanskostnader	11	-283	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 339	2 813	2 000	0
ÅRSRESULTAT		567 877	15 135	499 620	-80 085
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		567 877	15 135		



SAMEIET LØRENKVARTALET ORG.NR. 993 953 741, KUNDENR. 7056

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 061	10 210
Kundefordringer		3 621	0
Andre kortsiktige fordringer	12	10 000	0
Energiavregning	13	0	600 692
Driftskonto OBOS-banken		1 813 260	730 930
Sparekonto OBOS-banken		1 095 612	1 146 412
SUM OMLØPSMIDLER		2 933 553	2 488 243
SUM EIENDELER		2 933 553	2 488 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 537 331	1 969 454
SUM EGENKAPITAL		2 537 331	1 969 454
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 987	39 880
Leverandørgjeld		272 469	259 061
Energiavregning	13	54 619	0
Annen kortsiktig gjeld	14	147	219 848
SUM KORTSIKTIG GJELD		396 222	518 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 933 553	2 488 243
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Sameiet Lørenkvartalet

Lasse Wetting /s/

Sveinn Sandvik Svendsen /s/

Ermin Bektesevic /s/

Stine Leknes /s/

Mariana Mikkelsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 308 676
Altibox TV/Bredbånd	593 712
Hybel TV/bredbånd	67 032
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 969 420

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og annen bevertning for kr 5 940, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 116.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-47 424
Bravida, prøveprosjekt fjernvarme	-61 194
MF Engineering, prøveprosjekt fjernvarme	-20 000
SUM KONSULENTHONORAR	-128 618

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 050
Drift/vedlikehold VVS	-19 154
Drift/vedlikehold elektro	-40 109
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 718
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-179 485
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 587
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 816
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 879
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-565 958

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-536 016
Renovasjonsavgift	-275 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-811 778

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-225 430
Renhold ved firmaer	-159 610
Andre fremmede tjenester	-2 643
Trykksaker	-13
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 940
Andre kontorkostnader	-10 057
Porto	-120
Kontingenter	-117 804
Bank- og kortgebyr	-3 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-528 385

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 175
SUM FINANSINNEKTER	12 622

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-283
SUM FINANSKOSTNADER	-283

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 702 125
SUM INNEKTER	-2 702 125

KOSTNADER

Techem	105 607
Fjernvarme	1 475 000
Gass	265 200
Strøm	801 699
SUM KOSTNADER	2 647 506

SUM ENERGIAVREGNING	-54 619
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Utbedring av fjernvarmeanlegg



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lørenkvartalet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lørenkvartalet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Pemneo Dokumentnøkkel: PEZTU-IOPBS-V0AF5-X47G-EBUFD-EC18



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: PEZTU-10P9S-V0AF5-X417G-EBUFD-EC18

Forslag til forbedring av felles uteområde i bakgård Lørenkvartalet Sameiet/borettslag

Det bes om at disse forslagene ses på og stemmes om, separate. Forslag 1 åpner opp for både tilleggsforslag 2, 3 og 4, men de er ikke nødvendige for å utføre forslag 1.

Forslag 1: Justering av Pergola i bakgården

Begrunnelse:

Ved oppsetting av fellesrom bakgård i sameiet ble det i sin tid satt opp en pergola og et utebord. Det virker som om denne pergolaen er feil oppsatt. Den har en åpning inn mot baksiden og er helt lukket ut mot siden hvor utebordet er plassert. Den skjerner ikke noe spesielt, og har heller ingen reell funksjon, utenom å ha et fint ytre av treverk.

Dette gjør at det per i dag er ingen som bruker pergolaen.

Forslaget går ut på å justere denne, så vi kan utnytte den som en del av et skjermet uteområde. Utebordet er lite i bruk, men en justering av pergolaen, kan gjøre at hele området kan bli mye bedre tilrettelagt for fellesskap rundt bordet.

Justeringer:

Veggen frem mot utebordet, kan enkelt tas fra hverandre og materialene fra den kan settes inn i bakveggen. Dette kan gjøres ved dugnad og bør ikke bære særlig kostnad.

- Vedlegg 1: Illustrasjon av pergola i dag og etter foreslåtte justeringer.
- Vedlegg 2: Eksempel på en vellykket oppsatt av bakgårdspergola med bord og klatreplanter.

Tilleggsforslag 1_2: Flytting av bord inn i justert pergola.

Når vi åpner opp pergolaen, vil flytting av bordet inn i den, skape et sitteområde. Dette vil gjøre det mer innbydende. Det kan også tenkes at man ønsker et bord til på sikt.

Usikkerhet:

Bordet sitter fast i bakken og her må det nok vesentlig mer arbeide til for å få det flyttet. Dette kan hende kan gjøres på dugnad, men må befares først.

Tilleggsforslag 1_3: Utegrill.

Når vi åpner opp pergolaen, vil en grill i bakgården skape mulighet for enda mer bruk av området. Man kan ha gjester og ha felles grilling i bakgården.

-Vedlegg 3: Eksempel på utegrill for borettslag/parker o.l.
(Eksempelgrill er nesten vedlikeholdsfri og enkel å sette opp. Pris på eksempelgrill 53.640,00 inkl frakt og mva.) Forslaget er ikke festet i eksempelet. Det finnes mange varianter.

Tilleggsforslag 1_4: Beplante pergola med klatreplanter

Vedlegg 2: Eksempel på beplantet pergola. Dette kan gjøres på dugnad. Klatrevillvin koster for eksempel et par hundre kroner.

Vedlegg 3

19 av 28 forslag til forbedring av uteområde Lørenkvartalet bakgård.pdf



Vedlegg 1:

Slik pergolaen er i dag.



Arbeid/justeringer som kan utføres ved dugnad:

1. Fjerne 3 x midtstolper og tverrleggere.
2. Sette inn igjen 1 x midtstolpe bak + tverrleggere.



Slik pergolaen vil se ut etter justering.



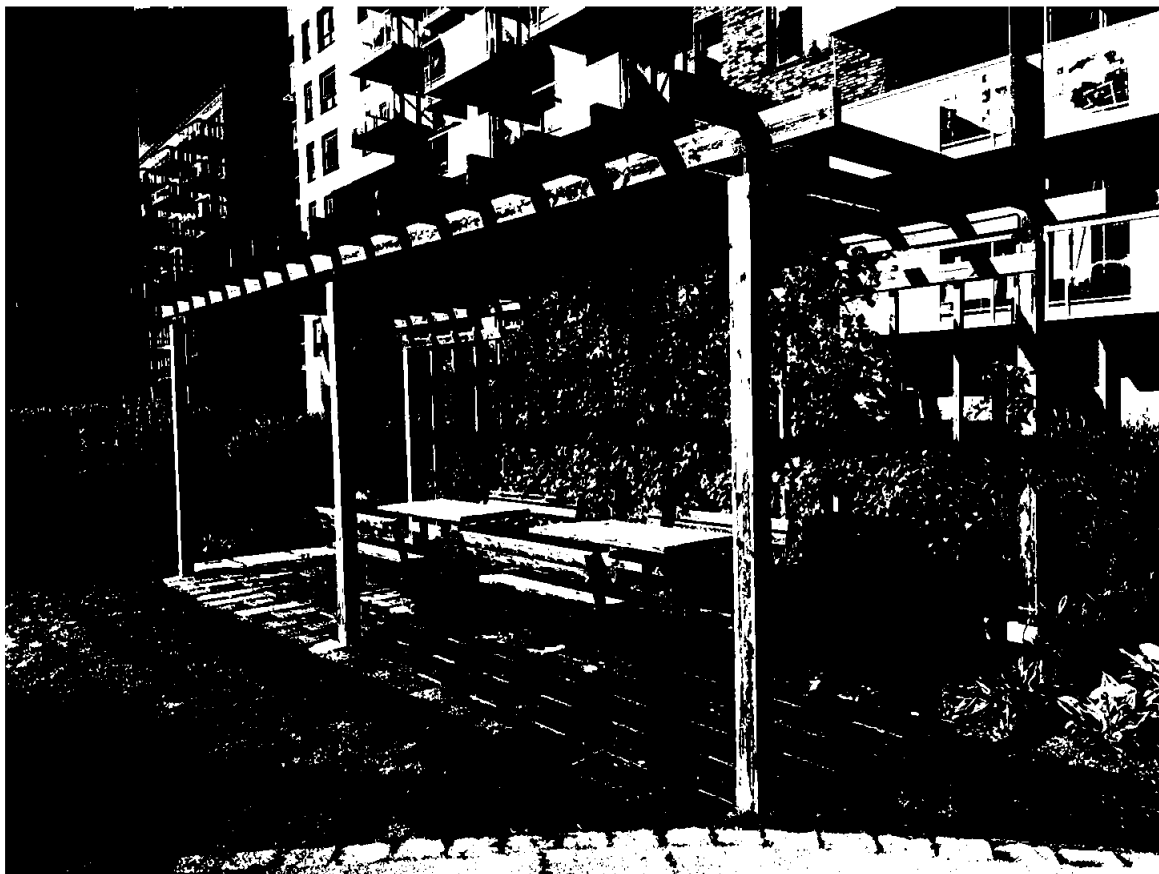
Vedlegg 3

© 2023 Regnskapsredning av Brønnøysundregistrene



Vedlegg 2:

Eksempel på en vellykket pergola fra en av våre naboer.
Foreslår å plante opp vår pergola etter bruk som i dette eksempelet.



Vedlegg 3

21 avførsel til forbedring av uteområde Lørenkvartalet bakgårder.pdf

Vedlegg 3:

Eksempel på en utegrill.



Grillprinsen 700 STF*



Grillen er utviklet for bruk på fast underlag hvor det ikke er mulig å montere fundament under bakkenivå. Passer for opptil 20 personer. Grillen leveres med en bunnplate i syrefast stål som forankres i underlaget med ekspansjonsbolter.

Grillen festes så til bunnplaten med 3 innvendige ben. Grillen leveres med dreneringsutløp i bunnen og i tillegg kan den leveres med presenning i flammedempende materiale.

Grillprinsen 700 STF kan også leveres med matchende avlastningsbord.

Grillmodellen kan alternativt leveres med pulverlakkert sort utvendig kappe eller med utvendig kappe i kortén stål.

Teknisk info og flere bilder på neste side.
Vedlegg 3

... bedre friluftsliv for flere!
22 av 22 lag til forbedring av uteområde Lørenkvartalet bakgård.pdf

Grillprinsen 700 STF



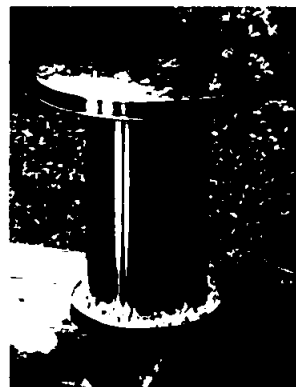
Montering:

Bunnplaten legges på et avrettet underlag og festes med 3 stk ekspansjonsbolter.

Det borres hull til dreneringslange, evt. kan dreneringslange støpes ned.

Grillen løftes på plass. 3 hull i innvendig bunnplate matcher bolter i utvendig bunnplate.

Grillen festes til bunnplaten med muttere.

Avlastningsbord



Grillrist, kullrist og dobbel kappe.

Kvaliteter ved grillen:

- Grillen er produsert i 2 mm syrefast stål
- Svært solid og høy motstandsdyktighet mot hærverk
- Nesten vedlikeholdsfri: asketømming etter behov
- Sikkerhet: dobbel kappe for lav overflate-temperatur – ingen brannskader
- Forventet levealder: mer enn 20 år
- Lett å fyre opp, god forbrenning av grillkullet

Tekniske data:

Høyde (etter montering)	93 cm
Diameter	70 cm
Arbeidshøyde grillrist	75 cm
Vekt ca.	80 kg

Grillen tilfredsstiller krav til universell utforming.

**Kontakt oss på info@friluft.no
eller tlf. 32 89 50 50
www.friluft.no**

 **friluft.**
FRILUFT AS



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.23

Selskapsnummer: 7056 **Selskapsnavn:** Sameiet Lørenkvartalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sveinn Sandvik Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 230 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 5 Forbedring av felles uteområde bakgård

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forbedring av felles uteområde bakgård
- Mot forbedring av felles uteområde bakgård

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Justere pergolaen på dugnad. Dette kan gjøres relativt enkelt og uten kostnad. Se vedlegg for detaljer.
- Tilleggsforslag 1_2: Flytting av bord inn i justert pergola.
- Tilleggsforslag 1_3: Utegrill.
- Tilleggsforslag 1_4: Beplante pergola med klatreplanter

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Lasse Wetting

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Sveinn Sandvik Svendsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Håvard Larsen Schei

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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