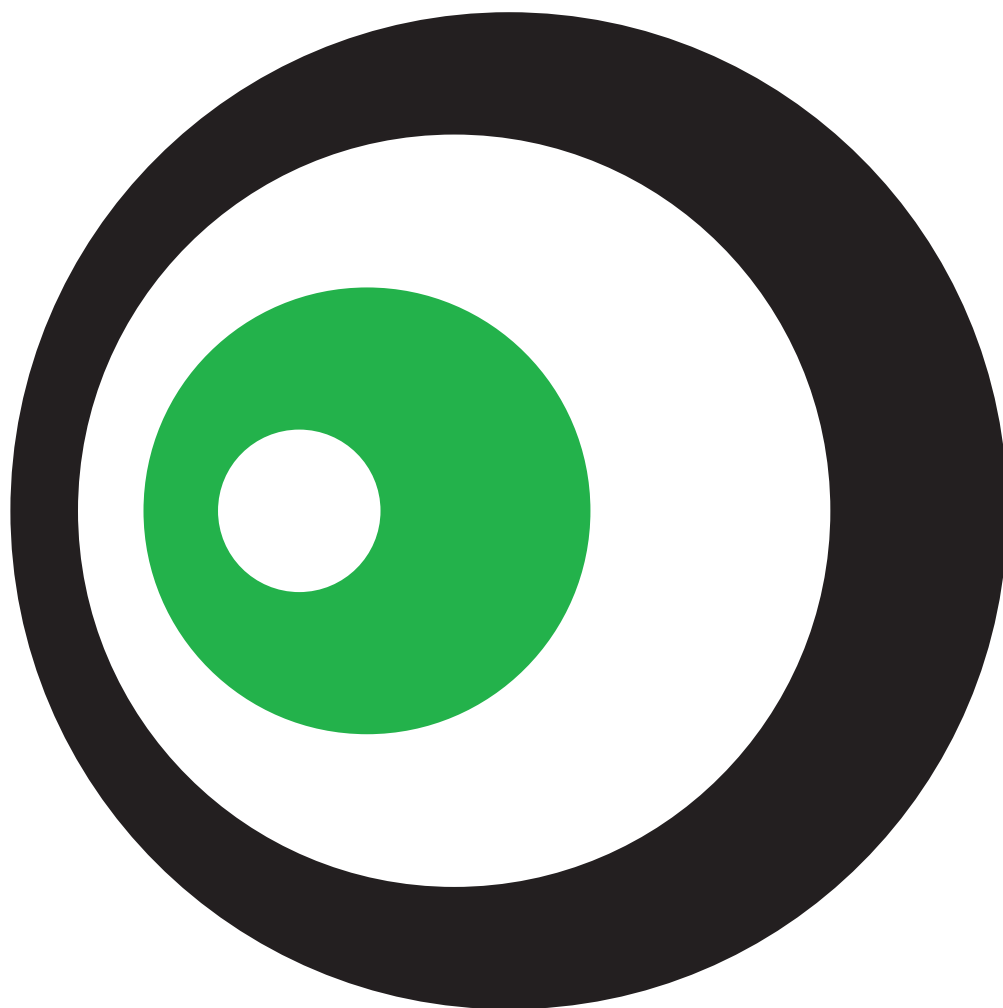




Innkalling

til ordinært årsmøte 2019



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 an vise 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 regnskapsføring, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2019 i Lørenparken Boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes tirsdag 26. mars kl 18.30 i Sinsen kirke, menighetssalen, Lørenveien 13.

Det vil bli avholdt beboermøte etter at ordinært årsmøte er avholdt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 268 800 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av et varamedlem for 2 år.
- C) Valg av valgkomitè.
- D) Valg av to representanter til Løren Velforenings årsmøte

Oslo, 6.3.2019
Styret i Lørenparken Boligsameie

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

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.

ÅRSBERETNING FOR 2018

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 19.4.2018 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Leder	: Jan Egil Trondsen	2018-2020
Styremedlem	: Stine Håtuft	2018-2020
Styremedlem	: Henrik Vorkinn	2018-2020
Styremedlem	: Hanne Aannestad	2017-2019
Styremedlem	: Ole Christian Rønningen	2017-2019
Varamedlem	: Madelen Skogstad	2018-2020
Varamedlem	: Katarina L. Sørensen	2017-2019
Valgkomitè	: David Boyle	2018-2020
Valgkomitè	: Silva Bonora	2018-2019

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

Lån:

Sameiet har ikke lån.

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/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

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

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78132583.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringssselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringssselskapet får melding om vesentlige verdøkninger 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 6 000.

Sameiet har skadedyrforsikring, der det ikke er egenandel.

Sameiet har i 2018 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 33 145 for 2017.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i 2018.

Vedlikehold:

Filterutdeling: Vi har hatt filterutdeling to ganger dette året. Vi minner om at dette filteret er inkludert i felleskostnadene og at det derfor ikke koster noe å hente dette ved utdelingen. Til tross for dette, 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 inneklima. 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.

Fasadearbeider: Sameiet har som kjent tatt ut forliksklage vedrørende fuktproblematikk i ytre deler av fasaden mot Betonmast (tidligere Selvaag). Saken ligger fremdeles i forliksrådet uten å være tatt opp til behandling. Styret har fremdeles en dialog med Betonmast om ytterligere undersøkelser rundt årsakssammenheng med bistand fra Multiconsult og Sintef Byggforsk. Styret er ikke fornøyd med fremdriften i denne prosessen, blant annet med bakgrunn i den påvirkning disse skadede veggene har i forhold til bomiljøet/estetikk i Lørenparken. De skadede veggene ødelegger for helhetsinntrykket av et godt vedlikeholdt boligsameie.

På bakgrunn av dette, har styret engasjert Multiconsult til å innhente tilbud fra prekvalifiserte entreprenører for nødvendig utbedring av de skadede fasader. Straks tilbud er innhentet, vil dette kunne bidra til å konkretisere dialogen med Betonmast.

Vi gjentar for ordens skyld at det *ikke* er slik at konstruksjonen i byggene er alvorlig skadet. Det er kun skader i den ytre vindspærren som kan bidra til at vindtettingen blir dårligere, som igjen kan føre til at veggens isolasjonsevne kan bli svekket. Dette er uheldig på kort sikt, men påvirker ikke konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Skadene er også begrenset til den ytre fasaden, og de vil dermed ikke påvirke inneklimaet i leilighetene på en negativ måte.

Elektronisk oppslagstavle: I 2018 ble det montert nye elektroniske oppslagstavler i oppgangene. Dette fungerer bra og vi oppfordrer alle seksjonseiere til å følge med på informasjonen på skjermene.

Avvikling av fellesmåling strøm: Hafslund 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 lar foreløpig vente på seg en stund til. Det er fortsatt en pågående prosess.

Utbedring dreneringslister

Styret engasjerte i 2018 BK Anlegg AS til utbedring av utvendig dreneringslister.

Søppelhåndteringen:

Det har også i 2018 vært noe problem med søppelhåndteringen. Problemene er fremdeles det REN kaller for «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. 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 oppfordrer årlig til egenkontroll av boliger ved utdeling og innsamling av HMS-skjema. 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 varslingsystemet 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.

Utvendig malingsarbeider

Styret inngikk etter en anbudskonkurranse avtale med Cej Malerservice AS. De startet opp rett etter sommerferien og ferdigstilte Blokk1, 2 og 3 i 2018. Blokk 4 og 5 blir påbegynt straks det passer klimamessig og avsluttes etter planen før sommerferien 2019. Styret har hatt god bistand fra BORI v/Katrine Muller til å følge opp dette arbeidet.

Fjernvarme/varmt forbruksvann

Det har over tid vært en dårlig stabilitet når det gjelder forsyning av fjernvarme til oppvarming samt varmtvann til forbruk. Styret har hatt fokus på dette og vi har engasjert INVA AS til en helhetlig gjennomgang av systemet når det gjelder anlegget/infrastrukturen i sameiet. Det er en omfattende prosess å gjennomgå hele dette anlegget og det vil medføre at alle seksjoner må befares minst 2 ganger.

Vi håper og tror at denne gjennomgangen med påfølgende justeringer/utbedringer vil resultere i at beboerne for fremtiden vil oppleve en bedre komfort både når det gjelder oppvarming og varmtvann til forbruk.

Løren Velforening:

Vaktmesteravtale:

Boligsameiet har avtale med Bygårdsservice AS om utførelse av vaktmestertjenester. Styret er godt fornøyd med Bygårdsservice. Arbeidet følges opp med høy grad av service.

Som tidligere, skal alle henvendelser som omfattes av avtalen gå via styret, styret@lorenparken.no. Her kan man melde ifra om manglende lys, tette søppelnedkast, fulle søppeldunker, ødelagte dørlåser på ytterdører eller annet dere oppdager at trenger ettersyn. Vi setter stor pris på at flere av dere er flinke til å hjelpe oss med å vedlikeholde boligmassen og området rundt oss.

Dekkkhotell:

Løren Velforening har fremforhandlet en rammeavtale for oss med Mittdekkhotell - Økern. Her får våre beboere gode priser på avtale om dekkhotell. Som dekkhotellkunde blir man også medlem i deres fordelsprogram, som bl.a. gir tilgang til deres maskinvask for bil med 40-50% rabatt. Mer informasjon om avtalen finner du her: <http://www.lorenparken.no/ny-rammeavtale-for-dekkhotell-og-bilvask/>

Lørenparken Parkering AS:

Lørenparken Parkering AS har et telefonstyrt portåpnersystem for garasjen. Systemet erstatter de gamle portåpnerne. Å bli bruker av det telefonstyrte systemet er kostnadsfritt. Tjenesten må bestilles gjennom eier av parkeringsplassen og man kan få registrert to telefonnummer per parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at åpninger registreres og lagres.

Registrere/endre/slette telefonnummer gjøres ved å sende mail til Lørenparken Parkering AS, styret@lorenparkenparkering.no. E-posten må inneholde: Navn på bruker(e), mobilnummer til eier av p-plass, mobilnummer(e) som skal åpne porten, adresse, seksjonsnummer, p-plassnummer og e-postadresse.

Leier du p-plass av private, er det eier som må foreta registreringen. Når informasjonen er registrert og telefonnummer klart til bruk, vil brukeren få en e-post med veiledning. Det vil fremdeles være mulig å åpne porten med nøkkel.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2018 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.18 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2018 var totalt kr 6 101 536. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret.

Kostnadene i 2018 var totalt kr 6 634 573.

Dette er kr 950 173 mer enn budsjettert og skyldes i første rekke usikkerhet rundt oppstartstidspunktet og fremdriften i utbedringsarbeidene i forbindelse med skaden på fasaden.

Resultatet av driften året 2018 viser et negativt årsresultat på kr 477 448.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2018 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Sameiets egenkapital pr. 31.12.2018 er kr 7 103 115.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2019

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2019. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 3,5%, og akto. fjernvarme/strøm med 7,5% fra 1.1.2019.

Budsjettet gir et forventet underskudd på kr 761 400.

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. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med økte energikostnader sammenlignet med 2018.

Strøm og Fjernvarme avregnes hver seksjonseier årlig, via Techem Norge AS, kundeservice@techem.no, eller tlf. 22 02 14 59.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2019 på 3,7%.

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 8,8 % i 2019.

Vann- og avløpsavgiften øker med 10,5 % i 2019.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 6.3.2019
Styret i Lørenparken Boligsameie

**Jan Egil Trondsen/s/
Styreleder**

**Hanne Aannestad/s/
Styremedlem**

**Stine K. Håtuft/s/
Styremedlem**

**Henrik Vorkinn/s/
Styremedlem**

**Ole Christian Rønningen/s/
Styremedlem**

Til årsmøtet i
Lørenparken Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenparken Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 477.448. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 6. mars 2019
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

2018

Resultatregnskap 2018

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
Inntekter:				
Felleskostnader		5 134 716	5 134 800	5 134 716
Andre inntekter	2	9 220	10 000	9 518
Kabel-TV, bredbånd		957 600	957 600	957 600
Sum inntekter		6 101 536	6 102 400	6 101 834
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	262 430	262 400	266 202
Driftskostnader	4	2 968 381	2 908 100	3 010 924
Vedlikeholdskostnader	5	2 490 876	1 850 000	707 534
Honorarer	6	493 989	322 900	350 978
Forsikringer	7	277 281	244 000	256 219
Andre kostnader	8	141 616	97 000	66 714
Sum kostnader		6 634 573	5 684 400	4 658 571
Driftsresultat		-533 037	418 000	1 443 263
Finansinntekter	9	55 589	50 000	60 995
Finanskostnader		0	0	446
Sum finansinnt.- og kostnader		55 589	50 000	60 549
Resultat		-477 448	468 000	1 503 812

LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		41 755	14 768
Andre kortsiktige fordringer		0	57 022
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	283 311	1 023
Brenselregnskap	11	566 365	147 946
Bank	12	7 158 707	7 944 291
Sum omløpsmidler		8 050 138	8 165 049
Sum eiendeler		8 050 138	8 165 049
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	7 103 115	7 580 563
Sum egenkapital		7 103 115	7 580 563
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		767 836	376 036
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 446	133 912
Annen kortsiktig gjeld	14	45 741	74 539
Sum kortsiktig gjeld		947 023	584 486
Sum gjeld og egenkapital		8 050 138	8 165 049
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		8 050 138	8 165 049
Kortsiktig gjeld		947 023	584 486
Sum Arbeidskapital		7 103 115	7 580 563

Oslo, 06.03.2019

STYRET I LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Jan Egil Trondsen/s/
Styrets leder

Stine Håtuft/s/
Styremedlem

Ole Christian Rønningen/s/
Styremedlem

Henrik Vorkinn/s/
Styremedlem

Hanne Aannestad/s/
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2018 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 fellesutgifter. 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 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

Fellesutgiftene 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

Nøkkelsalg	5 250
Håndløper	3 120
Filter	850
Sum andre inntekter	9 220

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	32 430
Styrehonorar	230 000
Sum lønnskostnader	262 430

Note 4 Driftskostnader

Anskaffelser inventar og utstyr	25 375
Felleskostnader	259 040
Offentlige avgifter	1 165 238
Renhold	216 142
Snøbrøyting	1 405
Sjøpeltømming	61 079
Tv, internett	960 585
Vaktmestertjenester	279 517
Sum driftskostnader	2 968 381

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	20 425
Vedlikehold bygninger	1 824 643
Vedlikehold EL	14 599
Vedlikehold fyranlegg/service	5 863
Vedlikehold garasjeanlegg	16 188
Vedlikehold heis	110 316
Vedlikehold uteanlegg	186 291
Vedlikehold ventilasjon	190 023
Vedlikehold VVS	122 527

Sum vedlikeholdskostnader **2 490 876**

Note 6 Honorarer

Andre honorar	33 906
Forretningsførsel	240 588
Juridisk honorar	38 266
Konsulenthonorar	169 229
Revisjonshonorar	12 000

Sum honorarer **493 989**

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

Note 7 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	28 000
Forsikringspremie	249 281

Sum forsikring **277 281**

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyrer	7 207
Oppslagstavler	59 250
Datakostnader	6 486
Diverse kostnader	2 724
Heis-/alarmtelefon	8 438
Kontingenter	1 550
Porto/kopiering	40 305
Styremøter	1 623
Årsmøte	14 034

Sum andre kostnader **141 616**

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	33 145
Annen renteinntekt	2 614
Renteinntekter, bank	19 830

Sum finansinntekter **55 589**

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Lorenparken.no 2019	1 113
Gjensidige 2019	282 198
Sum periodiserte og forskuddsbetalte kostnader	283 311

Note 11 Brenselsregnskap

Fjernvarme og strøm	2 455 634
Energiservice	114 983
Akto.utfakturert seksjonseiere	-2 004 252
Sum brenselsregnskap	566 365

Note 12 Bankinnskudd

Bedriftskonto 5082.07.32976	25 287
Driftskonto 5081.05.37881	2 820 622
Plasseringskonto 1208.55.61411	1 021 799
Plasseringskonto 1503.33.97639	3 291 000
Sum bankinnskudd	7 158 707

Note 13 Egenkapital

	01.01.2018	Bevegelse	31.12.2018
Annen egenkapital	7 580 563	-477 448	7 103 115
Sum egenkapital	7 580 563	-477 448	7 103 115

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Avsatt strøm og nettleie desember	45 111
Purregeb.fra seksj.eier til ovf. Sebra Forvaltning	630
Sum annen kortsiktig gjeld	45 741

Budsjett 2019

	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2018
Inntekter:			
Felleskostnader	5 314 600	5 134 716	5 134 800
Andre inntekter	10 000	9 220	10 000
Kabel-TV, bredbånd	957 600	957 600	957 600
Sum inntekter	6 282 200	6 101 536	6 102 400
Kostnader:			
Lønnskostnader	306 700	262 430	262 400
Driftskostnader	3 094 400	2 968 381	2 908 100
Vedlikeholdskostnader	2 690 000	2 490 876	1 850 000
Honorarer	603 900	493 989	322 900
Forsikringer	284 000	277 281	244 000
Andre kostnader	99 600	141 616	97 000
Sum kostnader	7 078 600	6 634 573	5 684 400
Driftsresultat	-796 400	-533 037	418 000
Finansinntekter	35 000	55 589	50 000
Sum finansinnt.- og kostnader	35 000	55 589	50 000
Resultat	-761 400	-477 448	468 000

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