



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 477  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKALIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 675 127	4 315 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 675 127</b>	<b>4 315 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		4 151 032	3 567 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 322 182</b>	<b>3 738 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 946</b>	<b>576 685</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 414	5 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 414</b>	<b>5 963</b>
Annen finanskostnad			13 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>13 999</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 414</b>	<b>-8 036</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 360	568 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 525	1
Andre fordringer		154 800	140 647
Sum fordringer		158 325	140 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 541	1 288 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 541	1 288 902
Sum omløpsmidler		1 666 866	1 429 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 666 867</b>	<b>1 429 550</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 451 740	1 066 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 451 740</b>	<b>1 066 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 451 740</b>	<b>1 066 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 028	12 909
Annen kortsiktig gjeld		176 098	350 261
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 126</b>	<b>363 170</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 126</b>	<b>363 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 666 867</b>	<b>1 429 550</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376877

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 477  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKALIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 971 271 477  
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 675 127	4 315 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 675 127</b>	<b>4 315 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		4 151 032	3 567 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 322 182</b>	<b>3 738 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 946</b>	<b>576 685</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 414	5 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 414</b>	<b>5 963</b>
Annen finanskostnad			13 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>13 999</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 414</b>	<b>-8 036</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 360	568 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>



Organisasjonsnr: 971 271 477  
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 525	1
Andre fordringer		154 800	140 647
Sum fordringer		158 325	140 648
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 508 541	1 288 902
Sum omløpsmidler		1 666 866	1 429 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 666 867</b>	<b>1 429 550</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 egenkapital	1 451 740	1 066 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 451 740</b>	<b>1 066 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 451 740</b>	<b>1 066 380</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	39 028	12 909
Annen kortsiktig gjeld	176 098	350 261
Sum kortsiktig gjeld	215 126	363 170
<b>Sum gjeld</b>	<b>215 126</b>	<b>363 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 666 867</b>	<b>1 429 550</b>



Organisasjonsnr: 971 271 477  
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7104

Løkkalia Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Løkkalia Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Readyhuset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om innlemmelse av bod
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkkalia Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Asbjørn Hanssen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ber vi om to frivillige fra salen.



Sak 4

### **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 5

### **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. 7104 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000.



Sak 7

## Søknad on innlemmelse av bod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det søkes herved om å få innlemmet seksjonens bod inn i leiligheten Bodens funksjon vil fortsatt være den samme innenfor de kravene Plan og Bygningsetaten (PBE) har. Samtidig som søknaden sendes til styret, vil også en søknad bli sendt inn til PBE. Alle formelle krav fra PBE og føringer fra styret vil bli fulgt.

### Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser til søknaden fra Tahir Saleem , forutsatt PBE sin godkjenning.

### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at boden blir innlemmet i leiligheten som beskrevet

### Vedlegg

2. Innlemmelse av bod.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Asbjørn Hanssen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Isachsen
- Richard Arnesen jr.
- Rune Andersstuen

Sak 9

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:



- Erik Røring Høyem
- Tom Schjerven



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Asbjørn Hanssen	Løkkalia 9
Nestleder	Rune Andersstuen	Løkkalia 14 A
Styremedlem	Richard Arnesen	Løkkalia 5
Styremedlem	Ingeborg Isaksen	Løkkalia 12 A
Styremedlem	Tore Lageraaen	Løkkalia 12 A

### Valgkomiteen

Erik Røring Høyem	Løkkalia 10 B
Tom Schjerven	Løkkalia 5

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lokkaliaboligsameie@styrerommet.no](mailto:lokkaliaboligsameie@styrerommet.no) 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 Løkkalia Boligsameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

Løkkalia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271477, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 1962

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

Løkkalia Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

2023 har vært et aktivt år med hele 13 møter både fysisk og digitalt.

Styret har fulgt opp prosessen med å evaluere og innhente tilbud fra ulike tjenestetilbydere.

Forsikring: Tre tilbud ble innhentet. To av dem var priset langt over det vi har i dag og ett litt rimeligere enn i dag. Det viste seg å være det vi allerede har.

Strømleverandør: Her var det lite å hente og svært vanskelig å evaluere.

Oslo Elektriske: Har vært vår hovedleverandør i mange år og gjør en meget god jobb, men det ser ut til at de priser noe høyt da innhentet tilbud på oppdrag antyder dette. Følges opp.

Lyn nedslag i garasjen: Store deler av ladeboksene ble satt ut av funksjon tidlig i sommer. Flere ladebokser måtte skiftes og utfordringer med kompatibilitet og stabil funksjon medførte en meget arbeidskrevende situasjon helt frem til ultimo oktober. Saken ble godt håndtert av Oslo Elektriske og Tryg.

Vaktmester Andersen er under evaluering. Fremdeles ikke fornøyd med kvaliteten, men med tett dialog/ møter og ny ledelse så er det bedring på grønt anlegg og klar bedring på snømåking. Blir fulgt opp i 2024.

OBOS som forretningsfører er vi meget godt fornøyd med, spesielt vår forretningsfører, men må sjekke om vi betaler riktig pris i hht de behov vi har. Det er flere tilbydere på markedet.

Malingsprosjektet kom meget godt i gang i vår og overraskende mange har nå malt sine egne verandaer/terrasser. Imponerende ryddighet fra beboerne som benyttet seg av tilbudet. Det krever nemlig god logistikk for å få dette til.

Søppelrom: Her var det behov for en tydeliggjøring. Ny skilting og anmodning til beboerne resulterte i betydelig bedring. De fleste er nå helt strøkne, men et søppelrom henger litt igjen som en utfordring til styret.

Parkering: Ny skilting er satt opp for å tydeliggjøre parkering forbudt. Noe bedring, men leseferdigheten er fremdeles mangelfull. Håndverkere må få tydelig beskjed fra oppdragsgiver. Her må vi skjerpe oss.

Varmtvannsberedere: Moden for utskifting. Et eksemplarisk gjennomført prosjekt både med fremdrift og kostnad og resultat. Meget imøtekomende innstilling hos berørte bil eiere.

Beskjæring/skjøtsel: Denne ble utført av nestleder Rune fra tidlig vår og helt til 23.oktober. Da inviterte styret til dugnad som ble en suksesshistorie med godt oppmøte, godt arbeid og god stemning. Etterarbeid med kvistkutting til flis ble fortsatt utover høsten og tilbakeført til naturen. Noe etterarbeid gjenstår til våren.



Juletreet ble også i år hentet i vår egen skog og juletretenning ble en suksess og vil bli fulgt opp neste år.

Samarbeide i styret fungerer meget godt og styret har gode dialoger med våre leverandører.

#### Fremtidige planer på kort sikt:

Malingsprosjektet. Jfr. eget vedlegg

Vi holder på å utrede løsning sammen med rørlegger for montasje av vannmålere, vi venter på tilbakemelding på forslag til løsning, slik at vi kan vurdere lønnsomheten i tiltaket.

Montering av nye lysmaster i Løkkaskogen er under planlegging da dette må gjøres ilt sommeren.

Forøvrig henvises til fremtidige vedlikehold på lang sikt jfr årsmøtet 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 219 818,- lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak at energi kostnadene ble kr 219 442 lavere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på **kr 385 360,-** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 451 740,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter maleprosjekt.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkalia Boligsameie.

### Lån

Løkkalia Boligsameie har ikke lån.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Det er også budsjettet med kapitalinnkalling på totalt kr 460 000, det vil bli innkrevd kapital i forbindelse med maleprosjektet.

Det er budsjettet med negativt årsresultat i 2024. I årsmøtet 2023 ønsket sameierne at deler av maleprosjektet skal finansieres med oppspart egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØKKALIA BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØKKALIA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjetallene 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 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,

Vedlegg 1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i ulike land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

4104 årsrapport.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: D47L8-DCJMP-6L2OX-00SPK-GCSXL-4HKZ



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D47L8-DCJMP-6L20X-00SPK-GCSXL-4HKZ

Vedlegg 1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

7104 Årsrapport.pdf



## LØKKALIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 271 477, KUNDENR. 7104

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 425 068	4 022 752	4 609 000	5 106 000
Ladeinntekter EL-bil		100 470	121 478	45 000	45 000
Andre inntekter	3	149 590	171 179	0	156 600
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 675 127</b>	<b>4 315 409</b>	<b>4 654 000</b>	<b>5 307 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-11 339	-15 174	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 553	-150 510	-158 000	-165 180
Konsulenthonorar	7	-7 219	-12 221	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-642 816	-221 671	-600 000	-1 846 000
Forsikringer		-386 457	-379 847	-419 440	-402 000
Kommunale avgifter	9	-1 201 110	-1 003 550	-1 201 444	-1 415 009
Energi/fyring		-538 334	-708 075	-757 776	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 284	-368 545	-419 190	-455 000
Andre driftskostnader	10	-772 920	-707 980	-776 000	-826 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 322 182</b>	<b>-3 738 724</b>	<b>-4 542 000</b>	<b>-5 944 339</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>352 946</b>	<b>576 685</b>	<b>112 000</b>	<b>-636 739</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	32 414	5 963	0	30 000
Finanskostnader		0	-13 999	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>32 414</b>	<b>-8 036</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>385 360</b>	<b>568 649</b>	<b>112 000</b>	<b>-606 739</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		385 360	568 649		



**LØKKALIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 271 477, KUNDENR. 7104**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	12	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 268	432
Kundefordringer		3 525	1
Forskuddsbetalte kostnader		113 753	104 798
Andre kortsiktige fordringer	13	39 780	35 418
Driftskonto OBOS-banken		525 755	282 513
Sparekonto OBOS-banken		982 786	1 006 389
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 666 866</b>	<b>1 429 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 666 867</b>	<b>1 429 550</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 451 740	1 066 380
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 451 740</b>	<b>1 066 380</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 225	269 954
Leverandørgjeld		39 028	12 909
Påløpte kostnader		64 824	80 307
Annen kortsiktig gjeld	14	49	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>215 126</b>	<b>363 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 666 867</b>	<b>1 429 550</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024  
Styret i Løkkalia Boligsameie

Lars Asbjørn Hanssen/s/      Rune Andersstuen/s/      Tore Lageraaen/s/

Richard Arnesen/s/      Ingeborg Isaksen/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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 608 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 608 500</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-183 432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 425 068</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	37
Leie av motorvarmer	2 710
Utleie vaktmesterleilighet	146 843
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>149 590</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 493, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 339.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 219</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 914
Drift/vedlikehold VVS	-359 320
Drift/vedlikehold elektro	-144 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 573
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 450
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 986
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-642 816</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-862 981
Feieavgift	-5 993
Renovasjonsavgift	-332 136
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 201 110</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 775
Driftsmateriell	-324
Lyspærer og sikringer	-735
Vaktmestertjenester	-520 949
Vakthold	-4 694
Renhold ved firmaer	-162 600
Snørydding	-29 387
Andre fremmede tjenester	-1 663
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 493
Andre kontorkostnader	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 715
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 854
Bank- og kortgebyr	-2 843
Velferdskostnader	-12 039
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-772 920</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 522
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 495
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>32 414</b>

**NOTE: 12**

**LEILIGHETER**

Vaktmesterbolig, leilighet 50	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil-lading 4. kvartal fakturert i 2024	39 780
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>39 780</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-49</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651957. 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](mailto: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

2015	Fasade- og terrasserehabilitering
2013	Fasaderehabilitering
2013	Maling av terrasser
2012	Omfattende tak- og fasaderehabilitering

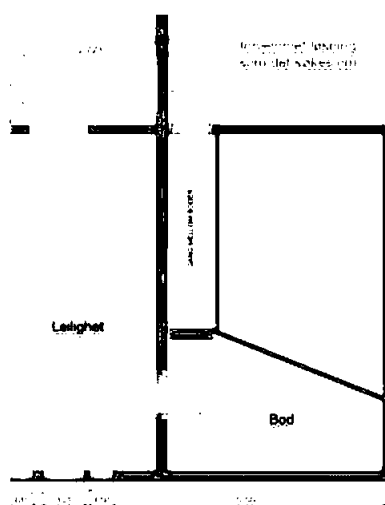
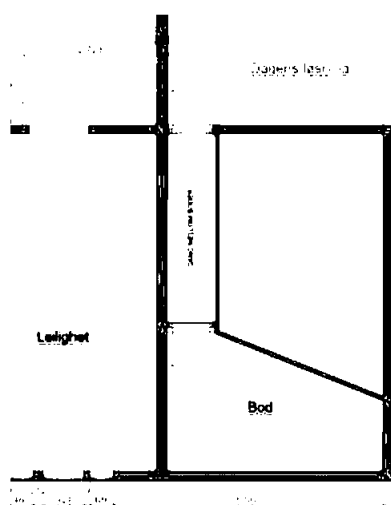


**Søknad om innlemmelse av seksjonens bod inn i boligen.**

Det søkes herved om å få innlemmet seksjonens bod inn i leiligheten

Bodens funksjon vil fortsatt være den samme innenfor de kravene Plan og Bygningsetaten (PBE) har.

Samtidig som søknaden sendes til styret, vil også en søknad bli sendt inn til PBE. Alle formelle krav fra PBE og føringer fra styret vil bli fulgt.



Med vennlig hilsen

Tahir Saleem, Løkkalia 7



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 7104 Selskapsnavn: Løkkalia Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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