



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 664 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 544 006	1 538 042
Sum inntekter		1 544 006	1 538 042
Kostnader			
Lønnskostnad		137 345	144 762
Annen driftskostnad		1 283 953	1 301 840
Sum kostnader		1 421 298	1 446 601
Driftsresultat		122 708	91 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 032	1 431
Sum finansinntekter		13 032	1 431
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 032	1 431
Ordinært resultat før skattekostnad		135 740	92 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 740	92 872
Årsresultat		135 740	92 872
Totalresultat		135 740	92 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 740	92 872
Sum overføringer og disponeringer		135 740	92 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			15 581
Andre fordringer		51 162	304 874
Sum fordringer		51 162	320 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 074	538 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 074	538 370
Sum omløpsmidler		775 237	858 825
SUM EIENDELER		775 237	858 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		684 994	549 254
Sum opptjent egenkapital		684 994	549 254
Sum egenkapital		684 994	549 254
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		33 893	274 770
Skyldige offentlige avgifter		1 917	3 506
Annen kortsiktig gjeld		54 433	31 296
Sum kortsiktig gjeld		90 243	309 571
Sum gjeld		90 243	309 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 237	858 825



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446532

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 664 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 888 664 432
SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 544 006	1 538 042
Sum inntekter		1 544 006	1 538 042
Kostnader			
Lønnskostnad		137 345	144 762
Annen driftskostnad		1 283 953	1 301 840
Sum kostnader		1 421 298	1 446 601
Driftsresultat		122 708	91 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 032	1 431
Sum finansinntekter		13 032	1 431
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 032	1 431
Ordinært resultat før skattekostnad		135 740	92 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 740	92 872
Årsresultat		135 740	92 872
Totalresultat		135 740	92 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 740	92 872
Sum overføringer og disponeringer		135 740	92 872



Organisasjonsnr: 888 664 432
SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			15 581
Andre fordringer		51 162	304 874
Sum fordringer		51 162	320 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		724 074	538 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 074	538 370
Sum omløpsmidler		775 237	858 825
SUM EIENDELER		775 237	858 825
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		684 994	549 254
Sum opptjent egenkapital		684 994	549 254



Sum egenkapital	684 994	549 254
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	33 893	274 770
Skyldige offentlige avgifter	1 917	3 506
Annen kortsiktig gjeld	54 433	31 296
Sum kortsiktig gjeld	90 243	309 571
Sum gjeld	90 243	309 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	775 237	858 825



Organisasjonsnr: 888 664 432
SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Løkkegangen 1 og 3 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Løkkegangen 1 og 3 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Selskapsnummer: 5564 **Selskapsnavn** Løkkegangen 1 og 3 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

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

Adnan Kolucija velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, 2 varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomité.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Adnan Kolukcija	
Styremedlem 2 år	Rolf Bergh Christensen	
Varamedlem 1 år	Monica Elisabeth Svensson	
Varamedlem 1 år	Zahra Ahmadiou	
Valgkomité 1 år	Anna Marie Rygh	
Valgkomité 1 år	Sunniva S Hjelle	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adnan Kolukcija	Løkkegangen 3
Styremedlem	Rolf Bergh-Christensen	Løkkegangen 1
Styremedlem	Madeleine Charlotte Storås	Løkkegangen 1
Varamedlem	Zahra Ahmadlou	Løkkegangen 1
Varamedlem	Monica Elisabeth Svensson	Løkkegangen 1

Valgkomiteen

Sunniva S. Hjelle	Løkkegangen 1
Anna Marie Rygh	Løkkegangen 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Løkkegangen 1 og 3 Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Løkkegangen 1 og 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888664432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Løkkegangen 1 og 3

Gårds- og bruksnummer: 209/478

Med eierseksjon forstås sameieandel 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Løkkegangen 1 og 3 Sameie har en deltidsansatt vaktmester.

Det har ikke forekommet skader eller ulykker i 2020. Sameiet etterstreber et godt arbeidsmiljø.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2020

I 2020 skiftet vi til et nytt rengjøringssselskap. Vi er utelukkende fornøyde med tjenester de leverer, og regulariteten de utviser. Månedskostanden ble til og med noe lavere enn vi pleide å betale.

Styrets medlemmer har deltatt på orienteringsmøter vedr. omreguleringsplaner av Sommerfrydparken og har fulgt tett på Vinta eiendoms forsøk på å få tillatelse til å bygge på tomta. Etter samråd med styret i Ruseløkka og Skillebekk beboerforening, som selv er svært aktiv i arbeidet mot utbyggingsplaner, formidlet styret sin motstand mot ethvert forsøk av omgjøring av parkens status til relevante beslutningstakere i Bystyret. (NB: Våren 2021 besluttet Byrådet, mot Høyres og Frps stemmer, om å si nei til Vintas ønske om omregulering av parken til forretningsbygg).

Brannvern: Jobben med å skifte ut gamle markerings- og ledelys armaturer (rømningskilt) fortsatte også i 2020. Alle lysene ble oppgradert med led-belysning, og nødbatterier ble erstattet med nye. Dette gir brannsystemet større pålitelighet og utholdenhet.

Etter et nytt innbrudd i bodene i Lø3, ble det tydelig at det var nøkler på avveie. Systemnøkler for ytre skallet (alle inngangsdører) for oppgangen Lø3 ble skiftet ut med brikker, noe som gir større sporbarhet, fleksibilitet ved tap av nøkler og trygghet. Alle de fire dørene fra garasjen og inn i bygget ble alarmert med lydvarsel i tilfelle nødåpneren (den grønne boksen) ved dørene benyttes. Brutte boddører ble ansett for dyrt å reparere og det ble kjøpt inn kraftige sykkelkjettinger, som i og for seg gir større grad av sikkerhet enn tidligere benyttede hengelåser.

Det ble bestilt service på Spirovent (vannfiltreringsmaskin for gulvarme-vann). Kostnaden for dette ble delt med Pecunia, som vi deler fjernvarmeanlegget med.

Koordinert arbeidet med beboere og rørleggeren vedr. utluffing og innregulering av gulvarme i flere leiligheter.

Besørget for tømning og spyling av sandfang og utløp fra kummer plassert rundt om på sameiets eiendom.

Ordnet med utvendig vindusvask av to trappeoppganger.

Deltatt i sonderingsarbeidet og møter mtp etablering av Ladesameie.

Anskaffet og montert «All stans forbudt» skilt, samt sandkasse for oppbevaring av redskap og grus.

Adnan Kolukcija,
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 544 006.

Dette er kr 12 994 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader og viderefakturering av fjernvarme enn antatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 421 298.

Dette er kr 135 502 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for fjernvarme enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 135 740 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var god med kr 684 994. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkegangen 1 og 3 Sameie.

Lån

Løkkegangen 1 og 3 Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Løkkegangen 1-3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Løkkegangen 1-3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 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 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>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OE1IK-F5LBD-I7HAQ-7W8P-6C6HB-MSUUN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-03 08:50:32Z



Penneo Dokumentnøkkelt: OET1K-F5LBD-I7HAQ-7W8P-6C6HB-MSUUN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 487 076	1 427 205	1 487 000	1 487 000
Andre inntekter	3	56 930	110 837	70 000	60 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 544 006	1 538 042	1 557 000	1 547 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-77 345	-84 762	-93 000	-93 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 038	-5 920	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-82 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-13 820	-7 308	-15 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-250 344	-175 594	-210 500	-177 000
Forsikringer		-85 501	-91 021	-95 000	-90 000
Festeavgift		-174 328	-141 301	-173 000	-174 328
Kommunale avgifter	9	-196 265	-181 419	-196 000	-199 000
Energi/fyring	10	-236 598	-383 570	-375 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 260	-133 744	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-102 845	-102 319	-109 300	-100 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 421 298	-1 446 601	-1 556 800	-1 509 628
DRIFTSRESULTAT		122 708	91 441	200	37 372
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 032	1 431	0	12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 032	1 431	0	12 000
ÅRSRESULTAT		135 740	92 872	200	49 372
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		135 740	92 872		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		40	84
Kundefordringer		0	15 581
Forskuddsbetalte kostnader		36 847	0
Andre kortsiktige fordringer	13	14 276	304 791
Driftskonto OBOS-banken		313 223	427 746
Driftskonto OBOS-banken II		7 966	7 703
Skattetrekkskonto OBOS-banken		273	907
Sparekonto OBOS-banken		402 613	102 014
SUM OMLØPSMIDLER		775 237	858 825
SUM EIENDELER		775 237	858 825
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		684 994	549 254
SUM EGENKAPITAL		684 994	549 254
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 095	23 866
Leverandørgjeld		33 893	274 770
Skyldige offentlige avgifter	14	1 917	3 506
Annen kortsiktig gjeld	15	41 338	7 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 243	309 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 237	858 825
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021

Styret i Sameiet Løkkegangen 1-3

Adnan Kolukcija/s/

Rolf Bergh-Christensen/s/

Madeleine C. Storås/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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 037 148
Fjernvarme	409 248
Bredbånd	40 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 487 076

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Pecunia Boligutleie AS, viderefakturering andel fjernvarme for 2020	56 930
SUM ANDRE INNETEKTER	56 930

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 419
Påløpte feriepenger	-6 677
Arbeidsgiveravgift	-16 934
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	475
Yrkesskadeforsikring	-790
SUM PERSONALKOSTNADER	-77 345



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 038.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand (garasjeanlegg)	-5 146
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 674
SUM KONSULENTHONORAR	-13 820

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 427
Drift/vedlikehold VVS	-19 140
Drift/vedlikehold elektro	-129
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 697
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-250 344

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-121 657
Renovasjonsavgift	-74 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 265

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 263
Fjernvarme	-218 334
SUM ENERGI / FYRING	-236 598

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 400
Skadedyrarbeid	-3 063
Kjettinglås, gardintrapp, spade	-5 241



Driftsmateriell Jernia	-2 461
Lyskilder	-837
Renhold ved firmaer	-83 375
Service nøkkelsafe	-1 285
Trykksaker	-404
Porto	-836
Bankgebyr	-2 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 845

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	599
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 243
SUM FINANSINTEKTER	13 032

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	439
Andel fjernvarme for november og desember 2020 (Pecunia Boligutleie AS)	13 837
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 276

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-273
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 644
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 917

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 677
Påløpte kostnader (betales i 2021)	-34 661
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 338



Annem informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Løkkegangen 1 og 3 har avtale om vaktmestertjeneste med Davidou Bagherpour.

Renhold

Sameiet har en avtale med Rydje Renhold for renhold av fellesarealer.

Nøkler

Systemnøkler kan bestilles hos OBOS: E-post: hege.torgersen@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88295008. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Løkkegangen 1 og 3 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.