



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 449 911  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVSTAKKBYGG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		349 812	344 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>349 812</b>	<b>344 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		192 004	268 263
<b>Sum kostnader</b>		<b>192 004</b>	<b>268 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 808</b>	<b>76 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 190	534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 190</b>	<b>534</b>
Annen finanskostnad		41 832	49 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 832</b>	<b>49 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 642</b>	<b>-48 977</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 167	27 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 028 932	2 028 932
Sum varige driftsmidler		2 028 932	2 028 932
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 028 932	2 028 932
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 105	13 235
Andre fordringer		14 597	15 136
Sum fordringer		15 702	28 371
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 022	34 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 022	34 416
Sum omløpsmidler		119 724	62 787
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		418 232	301 066
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>418 232</b>	<b>301 066</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>520 232</b>	<b>403 066</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 502 025	1 565 724
Øvrig langsiktig gjeld		120 000	120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 622 025</b>	<b>1 685 724</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 622 025</b>	<b>1 685 724</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		235	231
Leverandørgjeld		1 322	2 125
Annen kortsiktig gjeld		4 841	573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 399</b>	<b>2 929</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 628 424</b>	<b>1 688 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 791056

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 449 911  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVSTAKKBYGG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2022



Organisasjonsnr: 930 449 911  
AS LØVSTAKKBYGG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		349 812	344 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>349 812</b>	<b>344 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		192 004	268 263
<b>Sum kostnader</b>		<b>192 004</b>	<b>268 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 808</b>	<b>76 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 190	534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 190</b>	<b>534</b>
Annen finanskostnad		41 832	49 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 832</b>	<b>49 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 642</b>	<b>-48 977</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 167	27 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>



Organisasjonsnr: 930 449 911  
AS LØVSTAKKBYGG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 028 932	2 028 932
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 028 932	2 028 932
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 105	13 235
Andre fordringer		14 597	15 136
Sum fordringer		15 702	28 371
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 022	34 416
Sum omløpsmidler		119 724	62 787
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	418 232	301 066
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>418 232</b>	<b>301 066</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>520 232</b>	<b>403 066</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 502 025	1 565 724
Øvrig langsiktig gjeld	120 000	120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 622 025</b>	<b>1 685 724</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 622 025</b>	<b>1 685 724</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	235	231
Leverandørgjeld	1 322	2 125
Annen kortsiktig gjeld	4 841	573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 399</b>	<b>2 929</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 628 424</b>	<b>1 688 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>



Organisasjonsnr: 930 449 911  
AS LØVSTAKKBYGG

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





# Årsmøte 2022

AS Løvestakkbygg

Digitalt årsmøte avholdes 28. juni - 1. juli 2022

Selskapsnummer: 6383





## Velkommen til generalforsamling i AS Løvestakkbygg

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. juni kl. 19:15 og lukker 1. juli kl. 19:15.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6383>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Løvestakkbygg**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Kristin Ølfarnes Storhaug og Mathias Opsahl-Engen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport AS Løvestakkbygg 2021.pdf
2. Årsregnskap AS Løvestakkbygg 2021.pdf



Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alicia Rosaria Churchill

**Valg av 5 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Gloppholm Hjelle
- Kristin Ølfarnes Storhaug
- Mathias Opsahl-Engen
- Thea Renate Berg
- Thomas Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Simen Næsheim Hegge	Blekenberg 58
Styremedlem	Thomas Andersen	Blekenberg 58
Styremedlem	Alicia Rosaria Churchill	Blekenberg 58
Styremedlem	Geir Ove Enge	
Styremedlem	Andreas Gloppholm Hjelle	Blekenberg 58
Styremedlem	Mathias Opsahl-Engen	Blekenberg 58
Styremedlem	Camilla Hjartholm Solheim	Blekenberg 58
Styremedlem	Kristin Ølfarnes Storhaug	Åsmyro 10

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om AS Løvsstakkbygg

Aksjeselskapet består av 8 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Løvsstakkbygg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930449911, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Blekenberg 58

Gårds- og bruksnummer:

159 861

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. AS Løvsstakkbygg har ingen ansatte

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 349 812.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av utestående fra tidligere år.

### Kostnader



Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 192 004.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold, energi og andre driftskostnader enn det som var budsjettert.

## Resultat

Årets resultat på kr 117 167 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 113 325.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til vedlikehold av eiendommen.

### 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 i 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er antatt å ha økt, men vi har ikke fått konkret informasjon om hva økningen blir. Vi har budsjettert med en økning som skal dekke indeksjustering og eventuell annen økning.

### Lån

AS Løvstakkbygg har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 23 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene, i tillegg til en separat økning på 39 kroner per leilighet tilknyttet TV/internett fra februar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	349 812	335 088	346 000	368 000
Andre inntekter		0	9 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>349 812</b>	<b>344 288</b>	<b>346 000</b>	<b>368 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-40 718	-39 590	-40 600	-41 800
Konsulenthonorar	3	-2 931	-1 476	-3 000	-3 500
Drift og vedlikehold	4	0	-85 632	-39 000	-40 000
Forsikringer		-15 038	-13 363	-14 400	-15 800
Kommunale avgifter	5	-63 382	-62 583	-66 000	-67 600
Energi/fyring		-7 631	-6 572	-10 600	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 952	-56 751	-59 000	-63 000
Andre driftskostnader	6	-2 351	-2 296	-8 900	-7 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-192 004</b>	<b>-268 263</b>	<b>-241 500</b>	<b>-250 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>157 808</b>	<b>76 025</b>	<b>104 500</b>	<b>117 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	1 190	534	0	0
Finanskostnader	8	-41 832	-49 512	-42 600	-43 600
<b>RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER</b>		<b>-40 642</b>	<b>-48 977</b>	<b>-42 600</b>	<b>-43 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>	<b>61 900</b>	<b>74 300</b>
<b>Overføringer:</b>					
Til opptjent egenkapital		117 167	27 047		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	1 918 482	1 918 482
Tomt		110 450	110 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 028 932</b>	<b>2 028 932</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	82
Kundefordringer		1 105	13 235
Forskuddsbetalte kostnader		14 597	15 054
Driftskonto OBOS-banken		104 022	34 416
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>119 724</b>	<b>62 787</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		418 232	301 066
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>520 232</b>	<b>403 066</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 502 025	1 565 724
Annen langsiktig gjeld	13	120 000	120 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 622 025</b>	<b>1 685 724</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 148	0
Leverandørgjeld		1 323	2 125
Påløpte renter		235	231
Annen kortsiktig gjeld	14	693	573
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 399</b>	<b>2 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>
Pantstillelse		1 800 000	1 800 000
Garantiansvar		0	0



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### 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.

### Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser. 1 parkeringsplass per leilighet.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i FRENDE SKADEFORSIKRING AS med polisenummer 536432. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



**AS LØVSTAKKBYGG**  
**ORG.NR. 930 449 911, KUNDENR. 6383**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	349 812	335 088	346 000	368 000
Andre inntekter		0	9 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>349 812</b>	<b>344 288</b>	<b>346 000</b>	<b>368 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-40 718	-39 590	-40 600	-41 800
Konsulenthonorar	3	-2 931	-1 476	-3 000	-3 500
Drift og vedlikehold	4	0	-85 632	-39 000	-40 000
Forsikringer		-15 038	-13 363	-14 400	-15 800
Kommunale avgifter	5	-63 382	-62 583	-66 000	-67 600
Energi/fyring		-7 631	-6 572	-10 600	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 952	-56 751	-59 000	-63 000
Andre driftskostnader	6	-2 351	-2 296	-8 900	-7 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-192 004</b>	<b>-268 263</b>	<b>-241 500</b>	<b>-250 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>157 808</b>	<b>76 025</b>	<b>104 500</b>	<b>117 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	1 190	534	0	0
Finanskostnader	8	-41 832	-49 512	-42 600	-43 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-40 642</b>	<b>-48 977</b>	<b>-42 600</b>	<b>-43 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>117 167</b>	<b>27 047</b>	<b>61 900</b>	<b>74 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		117 167	27 047		



**AS LØVSTAKKBYGG**  
**ORG.NR. 930 449 911, KUNDENR. 6383**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	1 918 482	1 918 482
Tomt		110 450	110 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 028 932</b>	<b>2 028 932</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	82
Kundefordringer		1 105	13 235
Forskuddsbetalte kostnader		14 597	15 054
Driftskonto OBOS-banken		104 022	34 416
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>119 724</b>	<b>62 787</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		418 232	301 066
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>520 232</b>	<b>403 066</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 502 025	1 565 724
Annen langsiktig gjeld	13	120 000	120 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 622 025</b>	<b>1 685 724</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 148	0
Leverandørgjeld		1 323	2 125
Påløpte renter		235	231
Annen kortsiktig gjeld	14	693	573
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 399</b>	<b>2 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 148 656</b>	<b>2 091 719</b>
Pantstillelse		1 800 000	1 800 000
Garantiansvar		0	0
Bergen, __.__.2022			
Styret i AS Løvstakkbygg			
Jon Simen Næsheim Hegge	Thomas Andersen	Alicia Rosaria Churchill	
Geir Ove Enge	Andreas Gloppholm Hjelle	Mathias Opsahl-engen	
Camilla Hjartholm Solheim	Kristin Ølfarnes Storhaug		

**NOTE: 1****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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader brøk	259 876
Tv/Internett	59 048
Felleskostnader likt	23 688
Trappevask	4 000
Dugnad	3 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>349 812</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 931
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 931</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift og vedlikehold	0
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>0</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 401
Vann- og avløpsavgift	-27 356
Feieavgift	-2 005
Renovasjonsavgift	-20 620
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-63 382</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-50
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 184
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 351</b>

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av før sent innbetalte felleskostnader	240
Andre renteinntekter	950
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 190</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 832
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 832</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verd i 1953	1 918 482
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 918 482</b>

Tomten ble kjøpt i 1953

Gnr.159/bnr.861

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 10****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 000

fordelt på 136 aksjer à kr 750.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-1 729 192
Nedbetalt tidligere	163 468
Nedbetalt i år	63 699
	-1 502 025

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 502 025**

**NOTE: 12****BORETT SINNSKUDD****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 502 025
<b>TOTALT</b>	<b>1 502 025</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 918 482
Tomt	110 450
<b>TOTALT</b>	<b>2 028 932</b>



**NOTE: 13**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lån fra aksjonærer -120 000

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -120 000**

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -693

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -693**



## Resultatanalyse 2021 As Løvstakkbygg

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	349 812	346 000	-3 812	-1 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>349 812</b>	<b>346 000</b>	<b>-3 812</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Forretningsførerhonorar	-40 718	-40 600	118	0 %
Konsulenthonorar	-2 931	-3 000	-69	2 %
Drift og vedlikehold	0	-39 000	-39 000	100 %
Forsikringer	-15 038	-14 400	638	-4 %
Kommunale avgifter	-63 382	-66 000	-2 618	4 %
Energi/fyring	-7 631	-10 600	-2 969	28 %
TV-anlegg/bredbånd	-59 952	-59 000	952	-2 %
Andre driftskostnader	-2 351	-8 900	-6 549	74 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-192 004</b>	<b>-241 500</b>	<b>-49 496</b>	<b>20 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>157 808</b>	<b>104 500</b>	<b>-53 308</b>	<b>-51 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 190	0	-1 190	100 %
Finanskostnader	-41 832	-42 600	-768	2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-40 642</b>	<b>-42 600</b>	<b>-1 958</b>	<b>5 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>117 167</b>	<b>61 900</b>	<b>-55 267</b>	<b>-89 %</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 28.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 1.07.22

**Selskapsnummer:** 6383 **Selskapsnavn:** AS Løvestakkbygg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristin Ølfarnes Storhaug og Mathias Opsahl-Engen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Alicia Rosaria Churchill

**Styremedlem** (5 skal velges)

Andreas Gloppholm Hjelle

Kristin Ølfarnes Storhaug

Mathias Opsahl-Engen

Thea Renate Berg

Thomas Andersen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.