



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 755 297  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL LØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

### 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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 094 400	893 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 094 400</b>	<b>893 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 300	
Annen driftskostnad		731 958	1 351 843
<b>Sum kostnader</b>		<b>777 193</b>	<b>1 391 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>317 207</b>	<b>-498 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 206	3 936
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 206</b>	<b>3 936</b>
Annen finanskostnad		292 475	173 432
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 475</b>	<b>173 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-288 269</b>	<b>-169 496</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 938	-667 514
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</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		2 195 080	2 195 080
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 760 665	2 712 965
Sum varige driftsmidler		4 955 745	4 908 045
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		32 622	25 238
Sum anleggsmidler		4 988 367	4 933 283
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 852	20 181
Sum fordringer		22 852	20 181
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 563	396 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 563	396 579
Sum omløpsmidler		249 415	416 760
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 237 782</b>	<b>5 350 043</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		559 416	588 355
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-559 416</b>	<b>-588 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-557 816</b>	<b>-586 755</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		5 567 713	5 679 357
Øvrig langsiktig gjeld		182 415	175 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 750 128</b>	<b>5 854 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 750 128</b>	<b>5 854 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 436	1 369
Leverandørgjeld		8 034	59 500
Annen kortsiktig gjeld			21 018
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>45 470</b>	<b>81 888</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 795 599</b>	<b>5 936 798</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 237 782</b>	<b>5 350 043</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368547

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 755 297  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL LØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

#### 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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 953 755 297  
AL LØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 094 400	893 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 094 400</b>	<b>893 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 300	
Annen driftskostnad		731 958	1 351 843
<b>Sum kostnader</b>		<b>777 193</b>	<b>1 391 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>317 207</b>	<b>-498 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 206	3 936
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 206</b>	<b>3 936</b>
Annen finanskostnad		292 475	173 432
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 475</b>	<b>173 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-288 269</b>	<b>-169 496</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 938	-667 514
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>



Organisasjonsnr: 953 755 297  
AL LØKKA BORETTSLAG

## 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		2 195 080	2 195 080
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 760 665	2 712 965
Sum varige driftsmidler		4 955 745	4 908 045
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		32 622	25 238
Sum anleggsmidler		4 988 367	4 933 283
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 852	20 181
Sum fordringer		22 852	20 181
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 563	396 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 563	396 579
Sum omløpsmidler		249 415	416 760
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 237 782</b>	<b>5 350 043</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	559 416	588 355
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-559 416</b>	<b>-588 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-557 816</b>	<b>-586 755</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 567 713	5 679 357
Øvrig langsiktig gjeld	182 415	175 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 750 128</b>	<b>5 854 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 750 128</b>	<b>5 854 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 436	1 369
Leverandørgjeld	8 034	59 500
Annen kortsiktig gjeld		21 018
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>45 470</b>	<b>81 888</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 795 599</b>	<b>5 936 798</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 237 782</b>	<b>5 350 043</b>



Organisasjonsnr: 953 755 297  
AL LØKKA BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4916

AL Løkka Borettslag



## Velkommen til årsmøte i AL Løkka Borettslag

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:

13. mars 2024 kl. 18:00, OBOS Elverum, Storgata 51.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Oppsigelse av avtalen med Telenor
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Løkka Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

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

Velges på generalforsamling.



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 reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 4916 AL Løkka Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på generalforsamling.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse foreslås på generalforsamling.



Sak 7

## Oppsigelse av avtalen med Telenor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Fjerne felles TV abonnement.

Vi betaler ca 450 kr per mnd. Dette ligger i husleia. Jeg mener at hver enkelt beboer burde få bestemme selv hvilke TV operatør som ønskes benyttes.

Nåværende pris på abonnementet vil bli trukket fra i husleia

Forslag til vedtak

Fjerne felles TV abonnement godkjennes

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til kandidater:

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Agnar Holberg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Hoås Alme

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Rønningen
- Vivian Myhre



Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 10

## Valg av valgkomite

Valgkomiteen har følgende innstilling til kandidater:

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Hoås Alme
- Heidi Rønningen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Agnar Holberg	John Koppangs Veg 2
Styremedlem	Kåre Lersveen	Gerhard Munthes Veg 12
Styremedlem	Marthe Hoelstad Olsen	John Koppangs Veg 4
Varamedlem	Elin Hoås Alme	Gerhard Munthes Veg 14
Varamedlem	Heidi Rønningen	Gerhard Munthes Veg 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Heidi Rønningen Gerhard Munthes Veg 14

#### Varadelegert

Marthe Hoelstad Olsen John Koppangs Veg 4

### Valgkomiteen

Elin Hoås Alme Gerhard Munthes Veg 14  
Heidi Rønningen Gerhard Munthes Veg 14

### 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 AL Løkka Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

AL Løkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953755297, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 402 423 453

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

AL Løkka Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Vi har lagt til grunn en økning i eiendomsskatten på 5%, renovasjon 10% og vann/avløp 15%.

### 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 og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

AL Løkka Borettslag har lån i OBOS banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en forventet økning på 6%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr 300 pr måned fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Løkka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Løkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

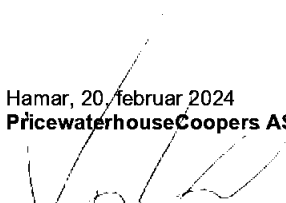
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4916 AL Løkka Borettslag.pdf



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>.

Hamar, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## AL LØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 953 755 297, KUNDENR. 4916

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>334 873</b>	<b>646 101</b>	<b>334 873</b>	<b>203 945</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		28 938	-667 514	69 300	117 800
Fradrag for aktivering av anleggsmiddel	13	-53 000	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 300	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 762 015	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-111 644	-5 405 644	-128 000	-104 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-130 928</b>	<b>-311 228</b>	<b>-58 700</b>	<b>13 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>203 945</b>	<b>334 872</b>	<b>276 173</b>	<b>217 745</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		249 415	416 760		
Kortsiktig gjeld		-45 470	-81 888		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>203 945</b>	<b>334 872</b>		



**AL LØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 755 297, KUNDENR. 4916**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 094 400	893 760	1 094 000	1 152 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 094 400</b>	<b>893 760</b>	<b>1 094 000</b>	<b>1 152 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger	13	-5 300	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 413	-5 200	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 170	-51 025	-54 000	-56 500
Konsulenthonorar	6	-6 356	-28 007	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-123 745	-704 950	-31 000	-31 000
Forsikringer		-70 751	-63 079	-70 000	-77 000
Kommunale avgifter	8	-260 473	-219 936	-235 500	-285 000
Energi/fyring		-52 633	-51 468	-45 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 217	-77 846	-84 000	-91 500
Andre driftskostnader	9	-67 001	-147 133	-157 500	-49 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-777 193</b>	<b>-1 391 778</b>	<b>-737 700</b>	<b>-705 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>317 207</b>	<b>-498 018</b>	<b>356 300</b>	<b>446 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 206	3 936	0	0
Finanskostnader	11	-292 475	-173 432	-287 000	-329 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-288 269</b>	<b>-169 496</b>	<b>-287 000</b>	<b>-329 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 938</b>	<b>-667 514</b>	<b>69 300</b>	<b>117 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-79 159		
Udekket tap		0	-588 355		
Reduksjon udekket tap		28 938	0		



**AL LØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 755 297, KUNDENR. 4916**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 074 689	2 074 689
Tomt		120 391	120 391
Andre varige driftsmidler	13	2 760 665	2 712 965
Aksjer og andeler	14	8 000	8 000
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 988 367</b>	<b>4 933 283</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		22 852	20 181
Driftskonto OBOS-banken		149 388	72 454
Sparekonto OBOS-banken		77 175	324 125
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>249 415</b>	<b>416 760</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 237 782</b>	<b>5 350 043</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	15	-559 416	-588 355
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-557 816</b>	<b>-586 755</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 567 713	5 679 357
Borettsinnskudd	17	158 400	158 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	24 015	17 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 750 128</b>	<b>5 854 910</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		8 034	59 500
Påløpte renter		29 085	1 369
Påløpte avdrag		8 351	0
Annen kortsiktig gjeld		0	21 018
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 470</b>	<b>81 888</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 237 782</b>	<b>5 350 043</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	5 910 000	5 910 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 15.02.2024  
Styret i AL Løkka Borettslag

Agnar Holberg /s/

Heidi Rønningen /s/

Marthe Hoelstad Olsen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 094 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 094 400</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 413,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-812
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 544
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 356</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 445
Drift/vedlikehold VVS	-92 203
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 897
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 745</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 789
Vann- og avløpsavgift	-101 239
Feieavgift	-5 200
Renovasjonsavgift	-67 246
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-260 473</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-3 990
Driftsmateriell	-3 239
Vakthold	-31 398
Snørydding	-22 728
Gressklipping	-1 210
Andre fremmede tjenester	-215
Kontor- og datarekvisita	-90
Trykksaker	-911
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-67 001</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 572
Andre renteinntekter	27
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 206</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-292 475
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-292 475</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1958	882 872
Tilgang 2011	1 191 817
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 074 689</b>

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.30/bnr.402, gnr.30/bnr.423 og gnr.30/bnr.453

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Kostpris	53 000
Avskrevet i år	-5 300
	47 700
Garasjeanlegg	
Kostpris	2 712 965
	2 712 965
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 760 665</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 300</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet. Denne investeringen er regnskapsført

etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 16 Pålydende: 500,- Balanseført verdi: 8 000,-

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet er på kr 1 005 000,-.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-5 762 015
Nedbetalt tidligere	82 658
Nedbetalt i år	111 644
	<hr/>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 567 713</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -158 400

**SUM BORETTSINNSKUDD -158 400**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -24 015

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -24 015**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	158 400
Pantelån	5 567 713
Påløpte avdrag	8 351
<b>TOTALT</b>	<b>5 734 464</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 074 689
Garasjer	2 712 965
Tomt	120 391
<b>TOTALT</b>	<b>4 908 045</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Maling	
2017 - 2018	Bygd en garasje til hver leilighet	
2014 - 2014	Utskiftning av vinduer	
2012 - 2012	Motorvarmere	Innstallering av motorvarmere
2010 - 2010	Utvendig vask og maling	
2007 - 2007	Drenering rundt boliger	
2007 - 2007	Skifte av terrassedører	
2006 - 2006	Overbygg terrasser	Overbygg over terrasser i andre etasje, panelert tak på de i første etasje
2006 - 2006	Nye pipeinnsatser	
2006 - 2006	Oppgradering av kabelnett	
2005 - 2005	Nye tak	
2004 - 2004	Oppussing av trappeoppganger	
1998 - 1998	Etterisolering	Etterisolering av alle yttervegger.
1998 - 1998	Rehabilitering av verandaer	Dels rehabilitering av bestående verandaer og dels bygging av nye.
1998 - 1998	Komplett utvendig maling	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 4916 Selskapsnavn: AL Løkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.