



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 957 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 226 261	8 216 967
Sum inntekter		8 226 261	8 216 967
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	387 940
Annen driftskostnad		8 483 209	7 996 752
Sum kostnader		8 825 509	8 384 691
Driftsresultat		-599 248	-167 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 988	15 850
Sum finansinntekter		7 988	15 850
Annen finanskostnad		132 496	151 026
Sum finanskostnader		132 496	151 026
Netto finans		-124 508	-135 176
Resultat før skattekostnad		-723 757	-302 901
Årsresultat		-723 757	-302 901
Totalresultat		-723 757	-302 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-723 757	-302 901
Sum overføringer og disponeringer		-723 757	-302 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		191 526	187 370
Sum varige driftsmidler		191 526	187 370
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		191 526	187 370
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 383	16 194
Andre fordringer		179 218	61 090
Sum fordringer		199 601	77 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 484	1 880 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 484	1 880 511
Sum omløpsmidler		604 084	1 957 796
SUM EIENDELER		795 610	2 145 166

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 273 661	549 905
Sum opptjent egenkapital		-1 273 661	-549 905
Sum egenkapital		-1 273 661	-549 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 503 994	1 980 605
Sum annen langsiktig gjeld		1 503 994	1 980 605
Sum langsiktig gjeld		1 503 994	1 980 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		605	50 730
Leverandørgjeld		423 727	491 716
Annen kortsiktig gjeld		140 946	172 020
Sum kortsiktig gjeld		565 278	714 466
Sum gjeld		2 069 272	2 695 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		795 610	2 145 166



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513887

Enheten

Organisasjonsnummer: 820 957 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 226 261	8 216 967
Sum inntekter		8 226 261	8 216 967
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	387 940
Annen driftskostnad		8 483 209	7 996 752
Sum kostnader		8 825 509	8 384 691
Driftsresultat		-599 248	-167 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 988	15 850
Sum finansinntekter		7 988	15 850
Annen finanskostnad		132 496	151 026
Sum finanskostnader		132 496	151 026
Netto finans		-124 508	-135 176
Resultat før skattekostnad		-723 757	-302 901
Årsresultat		-723 757	-302 901
Totalresultat		-723 757	-302 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-723 757	-302 901
Sum overføringer og disponeringer		-723 757	-302 901



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		191 526	187 370
Sum varige driftsmidler		191 526	187 370

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		191 526	187 370
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		20 383	16 194
Andre fordringer		179 218	61 090
Sum fordringer		199 601	77 284

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 484	1 880 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 484	1 880 511

Sum omløpsmidler		604 084	1 957 796
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		795 610	2 145 166
---------------	--	---------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 273 661	549 905
Sum opptjent egenkapital	-1 273 661	-549 905
Sum egenkapital	-1 273 661	-549 905
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 503 994	1 980 605
Sum annen langsiktig gjeld	1 503 994	1 980 605
Sum langsiktig gjeld	1 503 994	1 980 605
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	605	50 730
Leverandørgjeld	423 727	491 716
Annen kortsiktig gjeld	140 946	172 020
Sum kortsiktig gjeld	565 278	714 466
Sum gjeld	2 069 272	2 695 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	795 610	2 145 166



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN SAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 7553

LØKKEHAGEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i LØKKEHAGEN SAMEIE

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:

24. april 2025 kl. 19:00, Økern portal.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ventilasjon
9. kapitalinnkalling 300.000kr
10. Økt sikkerhet av sykkelkur

Med vennlig hilsen,

Styret i LØKKEHAGEN SAMEIE



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

Forslag til vedtak
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_Daniel Glomsås.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 330 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Alexandra Malakan**

Alexandra har sittet i styret i flere perioder og har god kjennskap til både sameiet og styrearbeid. Tror hun vil bli en utmerket kandidat som styreleder.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anas Chair Yemlahi**

Ønsker å stille til valg i styrets. Har jobbet mye med ledelse i arbeidslivet og satt har sittet i styret privat. Sist satt jeg inntil nylig, i to år, i styret i Gartnerkvartalet på Løren.

- **Daniel Glomså Søråa**

Jeg har fått gleden av å sitte i styret nå i mange år. De siste årene også som styreleder. Tror sameie har godt av at personer og roller rulleres men har fortsatt en engasjement og vil bidra inn i styret. Stiller derfor som kandidat som styremedlem.

- **Gry Holme Vannebo**

Eg var styremedlem i vårt forrige sameie i tre år, samt styreleiar i garasjesameiet (felles sameie for fire hus-styrer) i nesten 2 år.

- **King Wah Evens Cheung**
- **Nauman Majid**
- **Sanja Adjulovic**

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt en pågående sak med ventilasjonen over en lengre periode. Flere beboere opplever fortsatt ulike problemer med ventilasjonen. Noen melder om at det suser mye når vi øker hastigheten, mens andre opplever matlukt og tilnærmet ingen effekt når vi senker hastigheten.

Styret har iverksatt flere tiltak, som å omprogrammere anlegget og bytte ut hjullageret. Likevel fungerer ikke anlegget som det skal.

Bravida har to forslag til hvordan vi kan gå videre:

1. Utføre kanalrens, da de mener dette kan være en del av problemet.
2. Ettermontere et nytt, mindre varmebatteri for å unngå store temperatursvingninger.



Styret mener vi skal gå for kanalrens av aggregater og sjakter og alle leiligheter. Dette vil koste oss ca 366 000 inkl. MVA. Dette er en kostnad på ca 1900 pr boenhet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vi gjennomfører kanalrens av aggregater, sjakter og alle leiligheter. Kostnaden for dette vil være ca. 366 000 kr inkl. MVA, hvilket utgjør ca. 1900 kr per boenhet. Styret foreslår at denne kostnaden dekkes som en engangsbetaling fra hver enkelt boenhet.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å gjennomføre kanalrens av aggregater, sjakter og alle leiligheter. Kostnaden på ca. 366 000 kr inkl. MVA, fordeles som en engangsbetaling på ca. 1900 kr per boenhet.

Sak 9

kapitalinnkalling 300.000kr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Løkkhagen har opplevd store uforutsette kostnader som var nødvendige å gjennomføre. Dette har ført til en betydelig svekkelse av sameiets økonomi. For å sikre fortsatt drift og vedlikehold, er det nødvendig med en kapitalinnkalling på totalt 300.000 kr.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det innkalles kapital på 300.000 kr, fordelt etter eierbrøken i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene. Dette beløpet vil bli fordelt på seksjonseierne basert på deres respektive eierbrøk.

Begrunnelse:

- **Nødvendighet:** Kapitalinnkallingen er nødvendig for å dekke de uforutsette kostnadene og sikre sameiets økonomiske stabilitet.
- **Mandat:** Styret har fullt mandat til å utføre denne kapitalinnkallingen i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene.
- **Demokratisk avgjørelse:** Selv om styret har mandat til å gjennomføre kapitalinnkallingen, ønsker vi å inkludere seksjonseierne i beslutningsprosessen for å sikre en demokratisk avgjørelse.

Eierseksjonsloven og vedtektene: Kapitalinnkallingen vil bli gjennomført i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Eierbrøken vil bli brukt som grunnlag for fordelingen av beløpet

Konsekvenser:

- **Økonomisk:** Seksjonseierne vil bli belastet med sin andel av kapitalinnkallingen basert på eierbrøken.
- **Drift:** Kapitalinnkallingen vil sikre nødvendig finansiering for å dekke de uforutsette kostnadene og opprettholde sameiets drift.
- **Evt. mer lån.:** Om dette ikke blir gjennomført så kan det være at sameiet må ta opp mer lån.

Hva betyr det i kr for seksjonseier?



De minste leiligheten betaler ca. 956,16kr - 41/12864
De mellomste leiligheten betaler ca. 1819kr - 78/12864
De største leiligheten betaler ca. 3031,72kr - 130/12864

Dette er de forskjellige brøkene i sameiet:

- 81/12864
- 78/12864
- 57/12864
- 41/12864
- 100/12864
- 79/12864
- 82/12864
- 60/12864
- 45/12864
- 108/12864
- 84/12864
- 90/12864
- 62/12864
- 87/12864
- 130/12864
- 113/12864
- 44/12864
- 112/12864

Forslag til vedtak

Styret ber om at årsmøtet stemmer over forslaget til kapitalinnkalling. Beslutningen kan fattes med simpelt flertall

Sak 10

Økt sikkerhet av sykkelskur

Forslag fremmet av:

Petter Lysrud Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sameiet vårt har vi et flott sykkelskur, men det blir i dag lite benyttet. Samtidig er sykkelstativene i gårdsrommet ofte overfylte. Flere beboere, inkludert meg selv, opplever at det føles tryggere å parkere syklene i bakgården enn i skuret. Årsaken til dette kan være at sykkelskuret ikke oppleves som tilstrekkelig beskyttet mot tyveri eller hærverk.



****Forslag til vedtak:****

Årsmøtet ber styret vurdere følgende tiltak for å øke sikkerhetsnivået og bruken av sykkelskuret:

1. Installere en låsbar dør eller port i sykkelskuret for å begrense uvedkommende tilgang.
2. Etablere videoovervåkning av skuret eller området rundt for å avskrekke tyveri og hæververk.
3. Vurdere alternative sikkerhetstiltak dersom dørløsning og/eller kameraovervåkning ikke skulle være gjennomførbart av tekniske eller økonomiske grunner.

Formålet er å skape en tryggere plass for sykkeloppbevaring og sikre at sykkelskuret faktisk brukes av beboerne, slik at både gårdsrom og sykkelskur blir utnyttet på en god og hensiktsmessig måte.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller oppfordrer årsmøtet til å gi sin støtte til at styret utreder disse tiltakene, innhenter priser og legger frem en anbefaling for gjennomføring dersom dette vurderes som ønskelig og kostnadmessig forsvarlig.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

1. Ny beplantning uteområdet:

Vi har gjennomført en omfattende beplantning av uteområdet for å forbedre trivselen og estetikken i sameiet. Dette inkluderer nye blomsterbed, busker og trær.

2. Nedprioritering av lekeapparater:

På grunn av høye kostnader har vi valgt å nedprioritere utskifting av lekeapparatene i år. Vi vil vurdere dette på nytt når budsjettet tillater det.

3. Økte strøm- og kommunale avgifter:

Vi har opplevd en økning i både strøm- og kommunale avgifter. Dette har påvirket vårt budsjett og er en av årsakene til at vi må justere felleskostnadene.

4. Økning av felleskostnader:

For å dekke de økte utgiftene har vi besluttet å øke felleskostnadene. Dette er nødvendig for å opprettholde sameiets økonomiske helse og sikre at vi kan fortsette å tilby gode tjenester.

5. Status ventilasjon:

Ventilasjonssystemet har vært en pågående sak over lang tid og mange har opplevd at systemet ikke har vært tilfredsstillende. Det ble identifisert flere feil som har blitt utbedret. Blant annet har vi hatt overhaling av viftemotor med lagerskift på samtlige blokker. I tillegg måtte frekvensomformer omprogrammeres og hjullager byttes. Feilene som fortsatt gjenstår mener leverandør skyldes behov for rens. Vi setter opp en egen sak for ventilasjonsrens på årsmøte da dette vil medføre en ytterligere kost.

6. Status radiator:

Omsider kan leverandør melde om at radiatorene fungerer som de skal. Dette har vært en sak som har preget mye av styrearbeidet i 2024. Spesielt på nyåret da flere beboere opplevde manglende effekt og enkelt tilnærmet lik ingen effekt fra radiatorene. Det var flere ting som medvirket til denne svikten i systemet. En feil hos utbygger var at den automatiske påfyllingen ble installert på feil rør. Dessverre ville dette i utgangspunktet ikke være nok til at hele anlegget sviktet, men det var naturlig nok en sterk medvirkning. Dette kombinert med at vi tømte anlegget og tvang maskinen til å jobbe på mer enn maks kapasitet over lang tid medvirket sterkt til at ting etter hvert ble stadig verre. Med dette menes at anlegget ble fylt med skitt som tettet rør og gjorde at effekten på leilighetene høyt oppe opplevde tilnærmet lik ingen effekt. Nå har vi iverksatt tre tiltak for å rette opp i feilene vi har hatt:

- Automatisk påfylling og ekspansjonskar flyttes fra tur til retursiden.
- Defekt kretskort byttet.
- Serviceavtale med rett intervaller er inngått.

Vi vil fortsette å overvåke dette for å sikre at anlegget opprettholder gunstig ytelse. Leverandør har varslet om at eventuelle feil nå ikke skyldes anlegget, men mulige feil hos den enkelte boenhet. Disse må følges opp individuelt.

7. Ny app-løsning for gjesteparkering:



Det er en stor glede å kunne dele at vi har implementert en ny app-løsning for gjesteparkering som gjør det enklere for beboere å administrere besøkendes parkering. Med andre ord erstatter vi løsning med fysiske gjesteparkeringskort. På grunn av arbeidet som pågår i veien vår har dette blitt lagt litt på is til dette arbeidet er fullført. Informasjon om ny løsning kommer så fort arbeidet i veien er ferdig og vi kan ta i bruk den nye løsningen.

8. Rengjøring og vaktmesterkostnader:

Dessverre ble kostnadene for rengjøring og vaktmesterarbeid glemt i budsjettet, noe som bidro til at budsjettet ble sprengt. Vi vil sørge for at dette ikke skjer igjen i fremtiden.

9. Kommunikasjon:

Styret etterstreber alltid å være flinke til å dele informasjon. Vi har forsøkt å legge ut nyheter for å dele ting som angår hele sameiet og besvare alle henvendelser som kommer til oss. Det meste kommer via e-post og Vibbo, som er ønskelig fra styret, men også andre kontaktveier forsøker vi å besvare så fort som mulig. En lærdom vi har tatt er at vi skal bli flinkere til å dele nyheter fortløpende, også før ting er endelig avklart. Har vært noen tilfeller hvor styret jobber med en sak, men vi i retrospekt innser at vi skulle og kunne delt informasjon på et tidligere stadium.

10. Iverksette tiltak:

Vi har iverksatt flere tiltak for å forbedre sameiet, inkludert vedlikehold av fellesområder og oppgradering av sikkerhetssystemer.

11. Volleyballnett:

Styret har tidligere forsøkt å sette opp basketballkurv i bakgården for å kunne tilby en aktivitet for også de litt større barna. Dette var ikke gunstig da det skapte svært mye støy og var til sjenanse for flere av naboene. Vi forsøkte derfor en alternativ løsning med å sette opp et volleyballnett. Dette var et populært tiltak, men dessverre ble nettet revet ned og stengene ødelagt. Vi vurderer både å kjøpe inn nytt nett og å sette opp basketballkurven igjen, men da på en annen plassering enn den var sist.

12. Julegrantenning:

Vi arrangerte en vellykket julegrantenning som samlet mange av beboerne til en hyggelig feiring. Styret er glade for at dette har blitt en tradisjon som flere av beboere deltar på. Målet er at det skal være et lavterskel tilbud for alle og vi er glade for at så mange tar turen og blir med.

13. Dugnad med maling av oppgangene:

Vi har besluttet å gjennomføre en dugnad hvor vi skal male oppgangene. Dette etter flere positive tilbakemeldinger om at personer ønsket å delta på denne dugnaden. Mer informasjon kommer om dette.

14. Oppgradering av alarmsender til 4G

AddSecure har tatt kontakt vedrørende stenging av 2G nettet og konsekvensene for vår alarmkommunikasjon. For å sikre din kommunikasjonsløsning når 2G slukkes må alarmsender byttes ut til ny med støtte for 4G teknologi.

Vi ser oss derfor nødt til utskifting av gammelt utstyr så fort som mulig. Dette arbeidet vil følges opp av det nye styret.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgradering av ventilasjonsanlegget som ikke var budsjettert. Renhold og vaktmester ble heller ikke budsjettert inn. Dette er nå budsjettert i 2025 budsjetttet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 38 806.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.



Til årsmøtet i Løkkehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkehagen Sameie som viser et underskudd på kr 723.757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 75809679 MVA
--	---	----------------------------------



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 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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

758096700AA



Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.04.2025 16:06:06

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



LØKKEHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 820 957 962, KUNDENR. 7553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 017 774	8 216 497	8 133 000	8 923 589
Andre inntekter	3	208 487	470	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 226 261	8 216 967	8 133 000	8 923 589
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-47 940	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-340 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-15 188	-29 199	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-289 575	-287 140	-275 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-7 285	-59 425	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 008 728	-1 063 485	-1 150 001	-1 320 000
Forsikringer		-310 705	-298 327	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-2 369 188	-2 037 858	-2 366 566	-2 643 935
Kostnader sameie	14	-118 021	-144 536	-124 452	-124 000
Energi/fyring	10	-1 775 469	-2 080 125	-1 200 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-729 838	-1 070 125	-870 000	-921 652
Andre driftskostnader	11	-859 214	-926 531	-220 500	-844 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 825 509	-8 384 691	-6 883 819	-8 180 727
DRIFTSRESULTAT		-599 248	-167 724	1 249 181	742 862
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 988	15 850	0	0
Finanskostnader	13	-132 496	-151 026	-128 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 508	-135 176	-128 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		-723 757	-302 901	1 121 181	622 862
Overføringer:					
Udekket tap		-723 757	-302 901		



LØKKEHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 820 957 962, KUNDENR. 7553

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	191 526	187 370
SUM ANLEGGSMIDLER		191 526	187 370
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 383	16 194
Forskuddsbetalte kostnader		60 976	61 090
Andre kortsiktige fordringer	15	118 242	0
Driftskonto OBOS-banken		397 933	1 873 952
Driftskonto OBOS-banken II		6 373	6 373
Skattetrekkkonto OBOS-banken		27	41
Sparekonto OBOS-banken		151	146
SUM OMLØPSMIDLER		604 084	1 957 796
SUM EIENDELER		795 610	2 145 166
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-1 273 661	-549 905
SUM EGENKAPITAL		-1 273 661	-549 905
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 503 994	1 980 605
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 503 994	1 980 605
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 946	172 020
Leverandørgjeld		423 727	491 716
Påløpte renter		605	12 727
Påløpte avdrag		0	38 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 278	714 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		795 610	2 145 166
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	83 705	151 955



Oslo, 26.03.2025
Styret i Løkkehagen Sameie

Daniel Glomså Søraa King Wah Evens Cheung Sanja Adjulovic
Nauman Majid Marit Drtina Lønnestad

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 769 932
Bredbånd	540 672
TV	386 304
Lån vinduer	348 372
Kameraovervåkning	144 012
Refusjon Tv/Bredbånd	-171 518
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 017 774

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkeringskort	1 200
Opprydding kundereskontro	290
Løkkehagen Garasjesameie - oppgjør strøm 2023	206 997



SUM ANDRE INNTEKTER	208 487
----------------------------	----------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300
------------------------------	----------------

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 567, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 285
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 285
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 253
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-1 103 613
-----------------------	------------

Drift/vedlikehold elektro	-28 876
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-236 175
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-409 022
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-186 763
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-900
------------------------------------	------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 125
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 008 728
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 445 821
-----------------------	------------

Feieavgift	-544
------------	------

Renovasjonsavgift	-922 823
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 369 188
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi

Elektrisk energi	-337 066
------------------	----------

Fjernvarme	-1 438 402
------------	------------



SUM ENERGI / FYRING **-1 775 469**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 561
Datautstyr	-114
Annet driftsmateriale	-1 077
Lyspærer og sikringer	-20 750
Vaktmestertjenester	-191 557
Vakthold	-206 645
Renhold ved firmaer	-273 653
Snørydding	-74 573
Andre fremmede tjenester	-5 316
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 567
Andre kontorkostnader	-7
Telefon/bredbånd	-3 285
Gave, ikke fradragsberettiget	-725
Bank- og kortgebyr	-4 983
Velferdskostnader	-2 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-859 214

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	7 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	572
SUM FINANSINTEKTER	7 988

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-129 919
Renter på leverandørgjeld	-302
Andre rentekostnader	-2 275
SUM FINANSKOSTNADER	-132 496

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 36,94 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 83 705.

Selskapets andel i Løkkehagen garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Løkkehagen Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".



Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Løkkehagen Garasjesameie - oppgjør strøm 2024 mottatt i 2025	118 242
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	118 242

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 4 år.	
Opprinnelig 2023	-2 169 571
Nedbetalt tidligere	188 966
Nedbetalt i år	476 611
	-1 503 994
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 503 994



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 7553 Selskapsnavn: LØKKEHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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