



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 248 125
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LØKEN FELLES SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Tore Nannestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 163 173 | 3 830 022 |
| Sum inntekter | | 3 163 173 | 3 830 022 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 326 879 | 877 223 |
| Annen driftskostnad | | 22 505 053 | 1 674 435 |
| Sum kostnader | | 22 831 932 | 2 551 659 |
| Driftsresultat | | -19 668 759 | 1 278 363 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 014 | 47 947 |
| Sum finansinntekter | | 21 014 | 47 947 |
| Annen rentekostnad | | 348 897 | 250 379 |
| Sum finanskostnader | | 348 897 | 250 379 |
| Netto finans | | -327 883 | -202 432 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -19 996 642 | 1 075 932 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -19 996 642 | 1 075 932 |
| Årsresultat | | -19 996 642 | 1 075 931 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -16 445 809 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 550 833 | 1 075 931 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -19 996 642 | 1 075 931 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Sum varige driftsmidler | | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Sum anleggsmidler | | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 48 908 | 45 406 |
| Sum fordringer | | 48 908 | 45 406 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 771 219 | 4 198 807 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 771 219 | 4 198 807 |
| Sum omløpsmidler | | 2 820 126 | 4 244 213 |
| SUM EIENDELER | | 11 933 088 | 13 357 174 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | 3 550 833 |
| Udekket tap | | -16 445 809 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 445 809 | 3 550 833 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | -16 445 809 | 3 550 833 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Sum langsiktig gjeld | | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 93 113 | 316 798 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 488 | 110 075 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 991 022 | 318 775 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 091 622 | 745 649 |
| Sum gjeld | | 28 378 896 | 9 806 342 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 933 088 | 13 357 174 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 396581

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 248 125
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LØKEN FELLES SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Tore Nannestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 990 248 125
LØKEN FELLES SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 163 173 | 3 830 022 |
| Sum inntekter | | 3 163 173 | 3 830 022 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 326 879 | 877 223 |
| Annen driftskostnad | | 22 505 053 | 1 674 435 |
| Sum kostnader | | 22 831 932 | 2 551 659 |
| Driftsresultat | | -19 668 759 | 1 278 363 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 014 | 47 947 |
| Sum finansinntekter | | 21 014 | 47 947 |
| Annen rentekostnad | | 348 897 | 250 379 |
| Sum finanskostnader | | 348 897 | 250 379 |
| Netto finans | | -327 883 | -202 432 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -19 996 642 | 1 075 932 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -19 996 642 | 1 075 932 |
| Årsresultat | | -19 996 642 | 1 075 931 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -16 445 809 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 550 833 | 1 075 931 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -19 996 642 | 1 075 931 |



Organisasjonsnr: 990 248 125
LØKEN FELLEES SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

| | |
|-----------|-----------|
| 9 112 961 | 9 112 961 |
| 9 112 961 | 9 112 961 |

Sum anleggsmidler

| | |
|-----------|-----------|
| 9 112 961 | 9 112 961 |
|-----------|-----------|

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

| | |
|--------|--------|
| 48 908 | 45 406 |
| 48 908 | 45 406 |

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

| | |
|-----------|-----------|
| 2 771 219 | 4 198 807 |
| 2 771 219 | 4 198 807 |

Sum omløpsmidler

| | |
|-----------|-----------|
| 2 820 126 | 4 244 213 |
|-----------|-----------|

SUM EIENDELER

| | |
|------------|------------|
| 11 933 088 | 13 357 174 |
|------------|------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

| | |
|-------------|-----------|
| 0 | 3 550 833 |
| -16 445 809 | 0 |
| 16 445 809 | 3 550 833 |

Sum egenkapital

| | |
|-------------|-----------|
| -16 445 809 | 3 550 833 |
|-------------|-----------|

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner
Sum annen langsiktig gjeld

| | |
|------------|-----------|
| 27 287 274 | 9 060 693 |
| 27 287 274 | 9 060 693 |



| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 93 113 | 316 798 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 488 | 110 075 |
| Annen kortsiktig gjeld | 991 022 | 318 775 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 091 622 | 745 649 |
| Sum gjeld | 28 378 896 | 9 806 342 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 11 933 088 | 13 357 174 |



Organisasjonsnr: 990 248 125
LØKEN FELLES SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3,4

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Medlemmer av styret | 186879.00 | 0.00 | 140000.00 |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| | 186879.00 | 186879.00 | 186879.00 |

Gjelder honorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 719 200 | 2 748 000 | 2 766 000 | 3 210 000 |
| Andre inntekter | 388 973 | 1 082 022 | 1 353 936 | 500 000 |
| Inntekter ved salg av anleggsmidl. | 55 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | 3 163 173 | 3 830 022 | 4 119 936 | 3 710 000 |
| Kostnader | | | | |
| Lønns- og personalkostnader | 186 879 | 747 223 | 754 000 | 40 000 |
| Styrehonorar | 140 000 | 130 000 | 130 000 | 140 000 |
| Revisjonshonorar | 4 375 | 4 375 | 5 000 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | 27 016 | 26 176 | 27 019 | 28 000 |
| Konsulenttjenester | 27 588 | 107 447 | 60 000 | 16 000 |
| Drift og vedlikehold | 178 162 | 437 705 | 277 000 | 250 000 |
| Større vedlikehold/påkostninger | 19 717 469 | 125 000 | 15 000 000 | 20 000 |
| Forsikringer | 32 920 | 31 467 | 35 000 | 29 500 |
| Kostn. til sameier | 2 222 316 | 510 054 | 512 000 | 520 000 |
| Energi/fyring | 119 952 | 224 802 | 230 000 | 230 000 |
| Andre driftskostnader | 175 255 | 207 409 | 96 000 | 68 500 |
| Sum kostnader | 22 831 932 | 2 551 659 | 17 126 019 | 1 347 000 |
| Driftsresultat | -19 668 759 | 1 278 363 | -13 006 083 | 2 363 000 |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Renteinntekter | 21 014 | 47 947 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | 348 897 | 250 379 | 773 000 | 705 000 |
| Sum finansposter | -327 883 | -202 432 | -773 000 | -705 000 |
| Årets resultat | -19 996 642 | 1 075 931 | -13 779 083 | 1 658 000 |
| Overført til/fra egenkapital | 0 | 1 075 931 | 0 | 0 |
| Overført fra egenkapital | -3 550 833 | 0 | 0 | 0 |
| Udekket tap | -16 445 809 | 0 | 0 | 0 |
| Sum disponering | -19 996 642 | 1 075 931 | 0 | 0 |



BALANSE

| | Balanse 31.12.20 | Balanse 31.12.19 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | |
| Anleggsmidler | | |
| Varige driftsmidler | | |
| Garasjer | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Sum anleggsmidler | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Omløpsmidler | | |
| Fordringer | | |
| Kortsiktige fordringer | 4 727 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 44 181 | 45 406 |
| Bank | 2 771 219 | 4 179 867 |
| Skatetrekkskonto | 0 | 18 940 |
| Sum omløpsmidler | 2 820 126 | 4 244 213 |
| SUM EIENDELER | 11 933 088 | 13 357 174 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | |
| Egenkapital | | |
| Opptjent egenkapital | 0 | 3 550 833 |
| Udekket tap | -16 445 809 | 0 |
| Sum egenkapital | -16 445 809 | 3 550 833 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Gjeldsbrevlån | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Sum langsiktig gjeld | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 93 113 | 316 798 |
| Gjeld til off.myndigheter/feriepenger | 7 488 | 110 075 |
| Gjeld til selskap / beboer | 991 022 | 271 914 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 46 861 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 091 622 | 745 649 |
| Sum gjeld | 28 378 896 | 9 806 342 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 11 933 088 | 13 357 174 |

Lillestrøm 31.12.20
Løken Felles Sameie

Sted: _____, dato: _____

Sonja Gansmoe
Styreleder

Jon Onshus
Styremedlem

Kjell Tore Nannestad
Styremedlem

43 Løken Felles Sameie



Løken felles Sameie STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Sonja Gansmoe

valgt for 1 år i 2020

Styremedlem Kjell Nannestad

valgt for 1 år i 2020

Styremedlem Jon A. Onshus

valgt for 1 år i 2020

Varamedlemmer til styret:

Atle Jacobsen

valgt for 1 år i 2020

Sonja Mijatovic

valgt for 1 år i 2020

Jørn Thomassen

valgt for 1 år i 2020

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Løken felles ble stiftet 21/8/2006 og har organisasjonsnummer 990 248 125

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 990248125@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Løken felles sameie, org.nr 990 248 125

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, parkeringsanlegg og tomter på eiendommen.

Eiendommen har gnr 100 bnr 237, 238, 301, 301, og 303 i Lørenskog kommune

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og



til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

D Andre opplysninger

Vedtekter/regler det er utarbeidet egne vedtekter for sameie.

Sameiet har egen avtale med Toma AS om snørydding og strøing.

Parkering

Sameie har parkeringsplasser og garasjer som er fordelt borettslagene.

Nøkler til rekkegarasjene, parkeringshus og motorvarmere kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

Kabel-tv/bredbånd og telefoni

Tjenesten leveres av Telia. Servicetelefon 21545454.

F Vedlikeholds historikk

| Type vedlikehold | Årstall | |
|--|---------|------|
| Løpende vedlikehold av feil på motor varmere | 2014/ | 2015 |
| Service porter parkeringshus | 2014 | |
| Takrenner på rekkegarasjene, rensed | 2014 | |
| Asfaltering av plass foran garasje hus | 2014 | |
| Reparert stikkontakter på store P-Plass | 2014 | |
| Bygge\ å vedlikeholde rekkegarasjer | 2015 | |
| Testet klemfare på porter garasje hus. Dette gjøres regelmessig. | 2014 | |
| Ferdigstilling rekkegarasjer | 2018 | |
| Utbedring garasjehus tak | 2018 | |
| Ny løsning for garasjeport på taket | 2018 | |
| Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat NBBL | 2018 | |
| Fornyng av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter | 2018 | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|



| | | |
|--|-------------|--|
| Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat fra NBBL | 2018- | |
| Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass | 2019 | |
| Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset | 2019 | |
| Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging | 2020 | |
| Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelgarasje | 2020 | |
| Ferdigstilt garasjehus og inngått avtale om montering av brannvarsler og nødlys i garasjehus | 2020/ 21 | |

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendommer, bygninger mm. Er forsikret i IF skadeforsikring AS polise nr. 587279

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygninger, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Egenandel er for tiden kr 6.000,- Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Den enkelte seksjonseier bør selv tegne en innboforsikring.

BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskaden til forsikringsselskapet.

5. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Ferdigstilt asfaltering store p-plass*
- *Bygd ny MC garasje*
- *Ferdigstilt rehabilitering garasjehus*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



6. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr -19 668 759 og et negativt årsresultat på kr 19 996 642

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 728 504

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes delvis av opptjent egenkapital og resterende flyttes over til udekket tap.

Kommentar til årsregnskapet:

- Det negative resultatet hensyntar ikke låneopptak og budsjettert vedlikehold for parkeringsanlegg
- Konsulenttjenester oversteget budsjett, se note 5.
- Løpende og større vedlikehold – gjelder forprosjektering med OBOS og Ødegård Lund.
- Andre driftskostnader under note 8, er det bytte av låssystem som ikke er hensyntatt i budsjettet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

7. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2021

Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Større oppgraderinger foretatt i 2020 slik at det blir mindre aktivitet i 2021.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.



Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 15% i forhold til 2020

Finanskostnader

Det er ikke forventet økning i lånerenten i 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted: Finstadjordet, 31.12.21/10.03.21

| | | |
|---|--|--|
|  _____ Sonja Gansmoe styreleder |  _____ Kjell Nannestad styremedlem |  _____ Jon A. Onshus styremedlem |
|---|--|--|



Prosjektoversikt avdeling 1 pr desember 2020

| | Samlet avdeling 1 | Garasjehus | Røkkegarasjer | Parkeringsplass |
|--|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| Inntekter | | | | |
| Garasje | 2 719 200 | 904 800 | 604 800 | 1 209 600 |
| Innbetalt fra borettslag | 2 719 200 | 904 800 | 604 800 | 1 209 600 |
| Sum inntekter | 2 719 200 | 904 800 | 604 800 | 1 209 600 |
| Kostnader | | | | |
| Teknisk bistand | 10 426 | 0 | 10 426 | 0 |
| Andre forvaltningstjenester | 1 220 | 0 | 1 220 | 0 |
| Konsulenttjenester | 11 646 | 0 | 11 646 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 53 049 | 17 337 | 34 424 | 1 288 |
| Vedlikehold garasjer | 8 881 | 8 881 | 0 | 0 |
| Brannsikring | 3 109 | 3 109 | 0 | 0 |
| Snøbrøyting/strøing/feiling | 99 646 | 4 073 | 42 064 | 53 508 |
| Drift og vedlikehold | 164 685 | 33 400 | 76 488 | 54 796 |
| Vedlikehold, rehabilitering | 19 717 469 | 5 128 240 | 0 | 14 589 230 |
| Større vedlikehold/påkostninger | 19 717 469 | 5 128 240 | 0 | 14 589 230 |
| Forsikringspremier | 27 421 | 13 724 | 13 697 | 0 |
| Forsikringer | 27 421 | 13 724 | 13 697 | 0 |
| Kostnader til borettslag | 2 222 316 | 1 733 235 | 0 | 489 081 |
| Kostn. til sameier | 2 222 316 | 1 733 235 | 0 | 489 081 |
| Strøm | 119 952 | 46 100 | 12 123 | 61 729 |
| Energifyring | 119 952 | 46 100 | 12 123 | 61 729 |
| Lyspærer, sikringer m.m. | 596 | 596 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 79 431 | 7 996 | 0 | 71 435 |
| Andre kontorkostnader | 23 600 | 23 600 | 0 | 0 |
| Telekommunikasjon | 495 | 495 | 0 | 0 |
| IT-Kostnader | 816 | 816 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 104 938 | 33 503 | 0 | 71 435 |
| Sum kostnader | 22 388 427 | 6 988 202 | 113 954 | 15 266 271 |
| Driftsresultat | -19 649 227 | -6 083 402 | 490 846 | -14 056 671 |
| Renteinntekter/-kostnader og avdrag | | | | |
| Renter langsiktig gjeld | -346 830 | -36 590 | -207 175 | -103 065 |
| Andre finanskostnader | -585 | -585 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | -347 415 | -37 175 | -207 175 | -103 065 |
| Avdrag på lån | -773 419 | -115 455 | -332 751 | -325 213 |
| Avdrag på lån | -773 419 | -115 455 | -332 751 | -325 213 |
| Sum renter og avdrag | -1 120 834 | -152 630 | -539 926 | -428 278 |
| Innbetalingsoverskudd | -20 770 061 | -6 236 032 | -49 080 | -14 484 949 |
| Andre likviditetsendringer | | | | |
| Opptak av lån | 19 000 000 | 4 978 000 | 0 | 14 022 000 |
| Låneopptak | 19 000 000 | 4 978 000 | 0 | 14 022 000 |
| Sum likviditetsendringer | 19 000 000 | 4 978 000 | 0 | 14 022 000 |
| Endring prosjektmidler | -1 770 061 | -1 258 032 | -49 080 | -462 949 |

43 Løken Felles

**RESULTAT**

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 2 719 200 | 2 748 000 | 2 766 000 | 3 210 000 |
| Andre inntekter | 2 | 388 973 | 1 082 022 | 1 353 936 | 500 000 |
| Inntekter ved salg av anleggsmidl. | | 55 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 3 163 173 | 3 830 022 | 4 119 936 | 3 710 000 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønns- og personalkostnader | 3 | 186 879 | 747 223 | 754 000 | 40 000 |
| Styrehonorar | 4 | 140 000 | 130 000 | 130 000 | 140 000 |
| Revisjonshonorar | 4 | 4 375 | 4 375 | 5 000 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 27 016 | 26 176 | 27 019 | 28 000 |
| Konsulenttjenester | 5 | 27 588 | 107 447 | 60 000 | 16 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | 178 162 | 437 705 | 277 000 | 250 000 |
| Større vedlikehold/påkostninger | | 19 717 469 | 125 000 | 15 000 000 | 20 000 |
| Forsikringer | | 32 920 | 31 467 | 35 000 | 29 500 |
| Kostr. til sameier | | 2 222 316 | 510 054 | 512 000 | 520 000 |
| Energi/fyring | 7 | 119 952 | 224 802 | 230 000 | 230 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 175 255 | 207 409 | 96 000 | 68 500 |
| Sum kostnader | | 22 831 932 | 2 551 659 | 17 126 019 | 1 347 000 |
| Driftsresultat | | -19 668 759 | 1 278 363 | -13 006 083 | 2 363 000 |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | | |
| Renteinntekter | | 21 014 | 47 947 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 348 897 | 250 379 | 773 000 | 705 000 |
| Sum finansposter | | -327 883 | -202 432 | -773 000 | -705 000 |
| Årets resultat | | -19 996 642 | 1 075 931 | -13 779 083 | 1 658 000 |
| Overført til/fra egenkapital | 11 | 0 | 1 075 931 | 0 | 0 |
| Overført fra egenkapital | 11 | -3 550 833 | 0 | 0 | 0 |
| Udekket tap | 11 | -16 445 809 | 0 | 0 | 0 |
| Sum disponering | | -19 996 642 | 1 075 931 | 0 | 0 |

43 Løken Felles Sameie

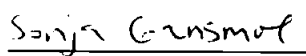


BALANSE

| | Note | Balanse 31.12.20 | Balanse 31.12.19 |
|---------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Garasjer | 9 | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Sum anleggsmidler | | 9 112 961 | 9 112 961 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige fordringer | | 4 727 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 44 181 | 45 406 |
| Bank | | 2 771 219 | 4 179 867 |
| Skattetrekkkonto | 10 | 0 | 18 940 |
| Sum omløpsmidler | | 2 820 126 | 4 244 213 |
| SUM EIENDELER | | 11 933 088 | 13 357 174 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | 11 | 0 | 3 550 833 |
| Udekket tap | 11 | -16 445 809 | 0 |
| Sum egenkapital | | -16 445 809 | 3 550 833 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeldsbrevlån | 12 | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Sum langsiktig gjeld | | 27 287 274 | 9 060 693 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 93 113 | 316 798 |
| Gjeld til off.myndigheter/feriepenger | | 7 488 | 110 075 |
| Gjeld til selskap / beboer | | 991 022 | 271 914 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 46 861 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 091 622 | 745 649 |
| Sum gjeld | | 28 378 896 | 9 806 342 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 933 088 | 13 357 174 |

Lillestrøm 31.12.20
Løken Felles Sameie

Sted: Finstadjordet dato: 10.03.21


Sonja Gansmoe
Styreleder


Jon Onshus
Styremedlem


Kjell Tore Nannestad
Styremedlem

43 Løken Felles Sameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2020 | 2019 |
|------------|------------------|------------------|
| Garasje | 2 719 200 | 2 748 000 |
| Sum | 2 719 200 | 2 748 000 |

Note 2 - Andre inntekter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|----------------|------------------|
| Innbetalt fra sameiere | 362 914 | 1 082 022 |
| Andre innbetalinger | 26 059 | 0 |
| Sum | 388 973 | 1 082 022 |

Salg av gjenstander fra vaktmesterrrom Opphør av premiefond, Storebrand.



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Lønn til ansatte | 120 357 | 491 997 |
| Overtid | 690 | 8 133 |
| Smusstillegg | 762 | 4 572 |
| Opptjente feriepenger | 15 673 | 62 558 |
| Personalforsikring | 1 095 | 6 572 |
| Motkonto for gruppe 52 | -1 095 | -6 572 |
| Arbeidsgiveravgift | 37 866 | 95 345 |
| Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin | -5 893 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 2 210 | 8 821 |
| Innberetningspl. Pensjonskostnader | 5 832 | 34 990 |
| Motposteringskto.innberetn.pliktige pensjonskost. | -5 832 | -34 990 |
| Pensjonspremie til pensjonsordning | 6 721 | 67 920 |
| Grupplivsforsikring | 2 127 | 4 023 |
| Yrkesskadeforsikring | 3 059 | 0 |
| Opplysnings- og utviklingsfond | 414 | -1 380 |
| Arbeidstøy & Verneutstyr | 2 873 | 5 216 |
| Andre personalkostnader | 0 | 19 |
| Sum | 186 879 | 747 223 |

Vaktmesterstillingen ble avsluttet den 29.02.20. Sameiet tilkaller vikar ved behov.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Utbetalt styrehonorar | 140 000 | 130 000 |
| Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon | 4 375 | 4 375 |
| Sum | 144 375 | 134 375 |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulent tjenester

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Juridisk rådgivning | 0 | 11 688 |
| Teknisk bistand | 10 426 | 32 397 |
| Vedlikeholdsplan/HMS | 0 | 2 525 |
| Vakthold | 0 | 42 840 |
| Andre fremmede tjenester | 0 | 12 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 17 162 | 5 998 |
| Sum | 27 588 | 107 447 |



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Vedlikehold eiendom | 0 | 5 700 |
| Vedlikehold bygg | 0 | 41 545 |
| Vedlikehold elektro | 53 049 | 60 844 |
| Vedlikehold utvendige anlegg | 0 | 71 653 |
| Vedlikehold garasjer | 8 881 | 69 567 |
| Andre drift/vedl. holdskostn. | 878 | 801 |
| Brannsikring | 3 109 | 2 461 |
| Kostnader til dugnad | 0 | 581 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 4 000 |
| Renholdstjenester | 0 | 38 492 |
| Snøbrøyting/strøing/feiling | 112 246 | 142 063 |
| Sum | 178 162 | 437 705 |

Note 7 - Energi/fyring

| | 2020 | 2019 |
|------------|----------------|----------------|
| Strøm | 119 952 | 224 802 |
| Sum | 119 952 | 224 802 |

Note 8 - Andre driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Søppeltømming/Container | 36 272 | 38 087 |
| Lyspærer, sikringer m.m. | 1 148 | 4 666 |
| Verktøy og redskaper | 5 050 | 18 390 |
| Nøkler, låser og skilt | 83 048 | 147 949 |
| Generalforsamling/årsmøte | 1 270 | 979 |
| Andre kontorkostnader | 23 600 | 0 |
| Telekommunikasjon | 3 117 | 6 774 |
| IT-Kostnader | 816 | 3 371 |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner | 19 117 | -16 218 |
| Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | 0 | 1 478 |
| Gaver | 664 | 0 |
| Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysingsge | 1 153 | 1 224 |
| Velferdskostnader | 0 | 710 |
| Sum | 175 255 | 207 409 |



NOTER

Note 9 - Andre anleggsmidler

| | Bygninger-Garasjer | Arbeidsmaskiner (traktor) |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 9 112 961 | 340 846 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 9 112 961 | 340 846 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 340 846 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 9 112 961 | 0 |
| Antatt levetid i år : | | 5 |

Note 10 - Bundne midler

| | Balanse 31.12.20 | Balanse 31.12.19 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bankinnskudd for skattetrekk | 0 | 18 940 |
| Sum | 0 | 18 940 |

Note 11 - Opptjent egenkapital

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-----------|
| Sum opptjent egenkapital 01.01 | 3 550 833 | 2 474 902 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -3 550 833 | 1 075 931 |
| Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat | -16 445 809 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 0 | 3 550 833 |
| Udekket tap 31.12 | -16 445 809 | 0 |
| Annen egenkapital 31.12 | 0 | 3 550 833 |
| Sum egenkapital 31.12 | 0 | 3 550 833 |



NOTER

Note 12 - Gjeldsbrevlån

| Kreditor: | Nordea Bank ABP | Nordea Bank ABP |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Lånenummer: | 62018188088 | 62018145338 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 | 2016 |
| Rentesats: | 1.90 % | 1.90 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2020 | 30.06.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 19 000 000 | 10 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 9 060 693 |
| Avdrag i perioden: | 440 668 | 332 751 |
| Opptak i perioden: | 19 000 000 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 18 559 332 | 8 727 942 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 18 559 332 | 6 900 838 |

Note 13 - Arbeidskapital

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| A. Arbeidskapital 01.01 | 3 498 564 | 2 728 308 |
| B. Endring arbeidskapital | | |
| Årets resultat | -19 996 642 | 1 075 931 |
| Opptak langsiktig gjeld | 19 000 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -773 419 | -305 674 |
| B. Årets endringer arbeidskapital | -1 770 061 | 770 257 |
| C. Arbeidskapital 31.12 | 1 728 504 | 3 498 564 |
| Omløpsmidler | 2 820 126 | 4 244 213 |
| - Kortsiktig gjeld | 1 091 622 | 745 649 |
| = Arbeidskapital 31.12 | 1 728 504 | 3 498 564 |



Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løken Felles Sameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 19 996 642. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 14. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

