



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 626 975
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEDRE LØKKA
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Hofseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.09.2021

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, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,15	4 853 173	4 788 754
Sum inntekter		4 668 861	4 625 045
Kostnader			
Lønnskostnad	3	141 484	141 484
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	39 581	54 721
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	3 718 790	2 680 545
Sum kostnader		3 899 855	2 876 750
Driftsresultat		953 318	1 912 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 073	4 502
Sum finansinntekter		53 073	4 502
Annen rentekostnad		911 242	1 074 125
Sum finanskostnader		911 242	1 074 125
Netto finans		858 169	1 069 622
Ordinært resultat før skattekostnad		95 149	842 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 149	842 381
Årsresultat		95 149	842 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 148	842 382
Sum overføringer og disponeringer		95 148	842 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	35 159 330	35 159 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	365 886	415 054
Sum varige driftsmidler		35 525 216	35 574 384
Sum anleggsmidler		35 525 216	35 574 384
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 622	35 815
Andre fordringer	14	24 490	28 573
Sum fordringer		87 112	64 388
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 638	359 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 638	359 406
Sum omløpsmidler		908 750	423 793
SUM EIENDELER		36 433 966	35 998 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 522 880	-28 618 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-28 527 580	-28 622 729
Sum egenkapital	18	-28 522 880	-28 618 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	46 085 631	45 560 861
Øvrig langsiktig gjeld	15	18 715 119	18 899 431
Sum annen langsiktig gjeld		64 800 750	64 460 292
Sum langsiktig gjeld		64 800 750	64 460 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 089	55 882
Annen kortsiktig gjeld	16	94 008	100 031
Sum kortsiktig gjeld		156 097	155 913
Sum gjeld		64 956 847	64 616 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 433 966	35 998 177
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	64 800 750	64 460 292



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 745375

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 626 975
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEDRE LØKKA
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Hofseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.09.2021

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, 28.09.2021



Organisasjonsnr: 984 626 975
BORETTSLAGET NEDRE LØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 15	4 853 173	4 788 754
Sum inntekter		4 668 861	4 625 045
Kostnader			
Lønnskostnad	3	141 484	141 484
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	39 581	54 721
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 718 790	2 680 545
Sum kostnader		3 899 855	2 876 750
Driftsresultat		953 318	1 912 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 073	4 502
Sum finansinntekter		53 073	4 502
Annen rentekostnad		911 242	1 074 125
Sum finanskostnader		911 242	1 074 125
Netto finans		858 169	1 069 622
Ordinært resultat før skattekostnad		95 149	842 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 149	842 381
Årsresultat		95 149	842 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		95 148	842 382
Sum overføringer og disponeringer		95 148	842 382



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	46 085 631	45 560 861
Øvrig langsiktig gjeld	15	18 715 119	18 899 431
Sum annen langsiktig gjeld		64 800 750	64 460 292
Sum langsiktig gjeld		64 800 750	64 460 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 089	55 882
Annen kortsiktig gjeld	16	94 008	100 031
Sum kortsiktig gjeld		156 097	155 913
Sum gjeld		64 956 847	64 616 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 433 966	35 998 177
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	64 800 750	64 460 292



Organisasjonsnr: 984 626 975
BORETTSLAGET NEDRE LØKKA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	141484.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar.

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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nedre Løkka

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Borettslaget Nedre Løkkas årsregnskap som viser et overskudd på kr 95 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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.

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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Borettslaget Nedre Løkka

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. august 2021
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	267 880	-785 455
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	95 148	842 382
Tilbakeføring av avskrivning	39 581	54 721
Kjøp / salg anleggsmidler	9 586	-201 310
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	524 770	521 251
Endringer i andre langsiktige poster	-184 312	-163 709
B. Årets endring disponible midler	484 773	1 053 335
C. Disponible midler	752 653	267 880
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	908 750	423 793
Kortsiktig gjeld	-156 097	-155 913
C. Disponible midler	752 653	267 880

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 844 044	3 743 171	3 739 430	3 900 000
Leie forretningslokaler	1	824 817	881 376	881 000	900 000
Sum leieinntekt		4 668 861	4 624 547	4 620 430	4 800 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	498	0	0
Sum annen inntekt		0	498	0	0
Sum inntekt		4 668 861	4 625 045	4 620 430	4 800 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	17 484	17 484	17 000	17 000
Styrehonorar	3	124 000	124 000	124 000	125 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	39 581	54 721	53 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	225 886	409 685	400 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	373 638	332 685	375 000	380 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	580 026	530 050	566 000	595 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	14 900	21 150	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	23 082	30 781	50 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 318 202	485 883	306 000	1 000 000
Revisjonshonorar	10	5 444	7 716	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		116 825	113 424	117 000	121 000
Andre honorar	11	400 978	61 008	7 000	20 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		201 023	308 138	280 000	240 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	5 949	0	0
Kontingent og gaver		14 100	14 100	14 000	14 000
Forsikring		421 005	337 285	405 000	453 000
Eiendomsskatt		-1 513	1 513	0	0
Andre kostnader	12	25 194	21 178	2 000	2 000
Sum kostnad		3 899 855	2 876 750	2 738 000	3 368 000
Driftsresultat før IN		769 006	1 748 296	1 882 430	1 432 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	184 312	163 709	0	0
Driftsresultat etter IN		953 318	1 912 005	1 882 430	1 432 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 073	4 502	0	0
Rentekostnad		911 242	1 074 125	1 059 750	750 000
Netto finansposter		858 169	1 069 622	1 059 750	750 000
Årsresultat		95 148	842 382	822 680	682 000
Overført til/fra annen egenkapital		95 148	842 382	0	0
SUM OVERFØRINGER		95 148	842 382	0	0



Balanse 2020 Borettslaget Nedre Løkka

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	32 640 757	32 640 757
Påkostninger	13	2 518 573	2 518 573
Andre anleggsmidler	13	0	191 724
Andre driftsmidler	13	365 886	223 330
Sum anleggsmidler		35 525 216	35 574 384
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		62 622	35 815
Andre kortsiktige fordringer	14	0	4 538
Forskuddsbetalte kostnader		24 490	24 035
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		821 638	359 406
Sum omløpsmidler		908 750	423 793
SUM EIENDELER		36 433 966	35 998 177



Balanse 2020 Borettslaget Nedre Løkka

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 527 580	-28 622 729
Sum opptjent egenkapital		-28 527 580	-28 622 729
Sum egenkapital	18	-28 522 880	-28 618 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	46 085 631	45 560 861
Borettsinnskudd		9 872 302	9 872 302
IN nedbetalt fellesgjeld	15	8 842 817	9 027 129
Sum langsiktig gjeld		64 800 750	64 460 292
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 877	7 912
Leverandørgjeld		62 089	55 882
Påløpne renter		4 004	22 328
Annen kortsiktig gjeld	16	71 127	69 791
Sum kortsiktig gjeld		156 097	155 913
Sum gjeld		64 956 847	64 616 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 433 966	35 998 177
Pantstillelser	17	64 800 750	64 460 292

Sted: _____

Dato: _____

Marius Hofseth
Styreleder_____
Lara Jeanine Wasowski
Styremedlem_____
Mathias Iversen
Styremedlem_____
Greta Jonassen
Styremedlem_____
Lillian Nærem
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 681 665	1 588 855
3619 Dugnadstillegg	22 200	28 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	196 836	180 010
3650 Innkrevde felleskostn. renter	930 424	971 396
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 012 919	974 711
3605 Leie forretningslokaler	824 817	881 376
Sum	4 668 861	4 624 547

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	0	498
Sum	0	498

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	17 484	17 484
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	124 000	124 000
Sum	141 484	141 484

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	225 886	409 685
Sum	225 886	409 685



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	132 568	141 832
6341 Brannalarm	31 434	6 339
6361 Fast renhold	164 889	149 636
6362 Skadedyrutryddelse	8 304	6 785
6391 Snømåking/strøing/feiling	0	16 473
6392 Containerleie/tømming	13 169	10 013
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 276	1 608
Sum	373 638	332 685

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	580 026	530 050
Sum	580 026	530 050

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	14 900	21 150
Sum	14 900	21 150

Konto 6420 gjelder lisens bevar vedlikehold og årsavgift hjemmeside.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	815	3 425
6540 Inventar	1 798	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 061	6 929
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 408	16 489
6552 Driftsmateriell	0	3 938
Sum	23 082	30 781



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	314 831	64 119
6602 Vedlikehold VVS	767 681	67 771
6603 Vedlikehold elektro	19 194	197 935
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	6 729
6610 Andre vaktmestertjenester	0	17 686
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 052	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	40 777
6630 Egenandel forsikring	40 000	30 000
6641 Malerarbeider	13 222	14 423
6642 Snekkerarbeid	12 500	0
6643 Glassarbeid/Vindu	110 204	0
6644 Fasade/balkonger	16 950	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 763	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 871	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 934	8 980
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	37 463
Sum	1 318 202	485 883

Konto 6601 gjelder utbedring takterrasse.

Konto 6602 gjelder i hovedsak oppbygging våtrom, nytt vann og avløp, rørfornyng og høytrykkspyling avløp.

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 444	7 716
Sum	5 444	7 716

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 500	13 700
6720 Juridisk honorar	37 172	0
6730 Teknisk honorar	351 306	47 308
Sum	400 978	61 008

Konto 6714 gjelder IN-tilleggsavtale.

Konto 6720 gjelder juridisk bistand i forbindelse med ulovlig fremleie.

Konto 6730 gjelder konsulent tjenester og befaring i forbindelse med takterrasse, vannlekkasje portrom, utbedring bunnledninger og nye vannrør.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7719 Møter, div. styret	1 819	930
7770 Betalingskostnader	1 197	1 420
7771 Andre gebyrer	585	525
7772 Omkostninger inkasso	0	4 595
7773 Omkostninger innkreving	21 573	13 708
7792 Øredifferanse	4	0
7795 Husleietap	16	0
Sum	25 194	21 178

Konto 7771 gjelder tinglysningsgebyr ved låneopptak.

Note 13 - Varige driftsmidler

	Påkostning nye balkonger	Elektrisk Snøsmelteanlegg anlegg lys balkonger	Boligeiendom (inkl. tomt)	Fire enkeltboder m skillevegge	Containerskap 5 stk	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 518 573	66 648	280 249	32 640 757	111 531	191 724
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 518 573	66 648	280 249	32 640 757	111 531	191 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	66 648	173 643	0	34 389	9 586
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 518 573	0	106 606	32 640 757	77 142	182 138
Årets avskrivninger :	0	0	28 428	0	11 153	9 586
Anskaffelsesår :	2014	2014	2014	2002	2017	2019
Antatt levetid i år :		5	10		10	20

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringsnr. 77332036

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt 2 465,1 kvm som består av 3 bygg:

Gnr. 228 Bnr. 137, Korsgata 27 Byggeår: 1878 Tomt: 647,8 kvm.

Gnr. 228 Bnr. 195, Markveien 56 B, Byggeår: 1889 Tomt: 1 191,2 kvm.

Gnr. 228 Bnr. 511, Thv. Meyersgate 70 Byggeår: 1894 Tomt: 626,1 kvm.

Tomtverdi utgjør kr. 8 580 000 av byggets verdi.

Borettslaget overtok sin eiendom ved kommunal forkjøpsrett 1. august 2002

Det ligger to heftelser på gnr. 228, bnr. 195 og 137. Disse dreier seg om "erklæring om bruk av gårdsrom" og var en betingelse for tilskudd i forbindelse med byfornyelsen. Disse eiendommer (i felleskap med andre) gis rett til bruk og plikt til vedlikehold av et fellesareal.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1532 Tilgode, viderefaktureres	0	4 538
Sum	0	4 538



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	likviditetsstyrking	Nye balkonger	Refinansiering	Vedlikehold		
Låne nummer:	50975 2	12128350975	12116359845	12132118831	12138111235	12139964525
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2009	2015	2019	2020
Rentesats:	1.59 %	1.59 %	1.59 %	1.59 %	1.59 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	01.07.2039	01.07.2039	30.03.2055	30.09.2045	30.03.2044	30.10.2044
Opprinnelig lånebeløp:	415 289	2 584 711	46 556 512	1 000 000	1 500 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	337 169	2 169 571	31 501 310	10 075 112	1 477 699	0
Avdrag i perioden:	17 645	113 545	643 181	309 319	48 886	30 108
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	1 200 000
Lånesaldo 31.12:	319 524	2 056 026	30 858 129	9 765 794	1 428 813	1 169 892
Saldo 5 år frem i tid:	246 196	1 584 185	26 500 180	8 088 963	1 164 332	968 598
Andelssaldo 01.01:	0	0	9 027 129	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	184 312	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	8 842 817	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	319 524	2 056 026	39 700 946	9 765 794	1 428 813	1 169 892

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Låne nummer:	12139964576
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.10.2044
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	12 546
Opptak i perioden:	500 000
Lånesaldo 31.12:	487 454
Saldo 5 år frem i tid:	403 581
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	0
Sum pantegjeld for lån:	487 454

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116359845	2	1 251 538	2 503 076
	1	1 135 074	1 135 074
	1	1 050 477	1 050 477



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Langsiktig gjeld

	3	1 018 938	3 056 814
	1	987 071	987 071
	2	965 880	1 931 760
	2	934 177	1 868 354
	1	912 987	912 987
	1	908 552	908 552
	1	870 607	870 607
	1	856 480	856 480
	4	785 846	3 143 384
	1	775 333	775 333
	3	754 307	2 262 921
	6	733 116	4 398 696
	1	699 771	699 771
	1	680 223	680 223
	1	680 059	680 059
	1	669 710	669 710
	1	648 355	648 355
	1	618 317	618 317
	1	194 511	194 511
	1	5 597	5 597
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128350975	1	198 038	198 038
	1	196 496	196 496
	1	195 187	195 187
	2	99 638	199 276
	1	99 242	99 242
	10	98 530	985 300
	1	61 413	61 413
	3	40 359	121 077
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132118831	2	307 858	615 716
	1	302 605	302 605
	1	279 210	279 210
	1	258 400	258 400
	3	250 642	751 926
	2	242 804	485 608
	2	237 591	475 182
	2	229 793	459 586
	2	224 580	449 160
	1	223 489	223 489
	1	214 155	214 155
	1	210 680	210 680
	6	193 305	1 159 830
	1	190 719	190 719
	1	188 174	188 174
	4	185 547	742 188
	6	180 335	1 082 010
	3	172 132	516 396
	2	171 220	342 440
	1	167 324	167 324
	1	167 284	167 284
	1	164 738	164 738

743 Borettslaget Nedre Løkka Org. nr. 984626975



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Langsiktig gjeld

	2	159 485	318 970
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138111235	1	49 465	49 465
	2	44 506	89 012
	1	43 747	43 747
	1	40 365	40 365
	1	37 356	37 356
	3	36 235	108 705
	2	35 101	70 202
	2	34 348	68 696
	2	33 221	66 442
	1	32 467	32 467
	1	32 309	32 309
	1	30 960	30 960
	1	30 458	30 458
	6	27 946	167 676
	1	27 572	27 572
	1	27 204	27 204
	4	26 824	107 296
	6	26 071	156 426
	3	24 885	74 655
	2	24 753	49 506
	1	24 190	24 190
	1	24 184	24 184
	1	23 816	23 816
	2	23 056	46 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139964525	1	40 501	40 501
	2	36 441	72 882
	1	35 819	35 819
	1	33 050	33 050
	1	30 587	30 587
	3	29 668	89 004
	2	28 741	57 482
	2	28 124	56 248
	2	27 200	54 400
	1	26 583	26 583
	1	26 454	26 454
	1	25 349	25 349
	1	24 938	24 938
	6	22 882	137 292
	1	22 575	22 575
	1	22 274	22 274
	4	21 963	87 852
	6	21 346	128 076
	3	20 375	61 125
	2	20 267	40 534
	1	19 806	19 806
	1	19 801	19 801
	1	19 500	19 500
	2	18 878	37 756



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139964576	1	487 454	487 454
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50975 2	2	10 073	20 146
	1	9 901	9 901
	1	9 135	9 135
	1	8 455	8 455
	3	8 201	24 603
	2	7 944	15 888
	2	7 774	15 548
	2	7 519	15 038
	2	7 348	14 696
	1	7 312	7 312
	1	7 007	7 007
	1	6 893	6 893
	6	6 325	37 950
	1	6 240	6 240
	1	6 157	6 157
	4	6 071	24 284
	6	5 900	35 400
	3	5 632	16 896
	2	5 602	11 204
	1	5 475	5 475
	1	5 473	5 473
	1	5 390	5 390
	2	5 218	10 436

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	7 395	16 695
2979 Andre forskudd	9 094	0
2980 Andre påløpte kostnader	0	9 586
2985 Mellomregning finansieringsforetak	54 638	43 510
Sum	71 127	69 791

Konto 2979 gjelder viderefakturering eiendomsskatt og utbetaling dugnadstillegg.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	54 928 448
Innskuddskapital	9 872 302
Boligselskapets pantsikrede gjeld	64 800 750
Bokført verdi av pantsatt eiendom	35 159 330

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført borettsinnskudd er kr. 9 872 302,-. Tinglyst borettsinnskudd er kr. 9 870 000,-



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Nedre Løkka

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 700	0	4 700
Sum innskutt egenkapital	4 700	0	4 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-28 622 729	95 149	-28 527 580
Sum opptjent egenkapital	-28 622 729	95 149	-28 527 580
Sum egenkapital	-28 618 029	95 149	-28 522 880

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nedre Løkka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nedre Løkka

Styreleder	Marius Hofseth (sign.)	18.08.2021
Styremedlem	Lara Jeanine Wasowski (sign.)	18.08.2021
Styremedlem	Lillian Nærem (sign.)	16.08.2021
Styremedlem	Greta Jonassen (sign.)	18.08.2021
Styremedlem	Mathias Iversen (sign.)	18.08.2021