



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 685 919  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: LØKENHAVNA HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Linn Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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

Brønnøysundregistrene, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 488 985	1 360 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 488 985</b>	<b>1 360 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		1 089 161	899 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 146 211</b>	<b>950 682</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 774</b>	<b>410 178</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 209	1 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 209</b>	<b>1 689</b>
Annen finanskostnad		41 811	54 335
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 811</b>	<b>54 335</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 602</b>	<b>-52 646</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 172</b>	<b>357 532</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 172</b>	<b>357 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 172</b>	<b>357 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 172</b>	<b>357 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 172	357 532
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 172</b>	<b>357 532</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 177 449	4 177 449
Sum varige driftsmidler		4 177 449	4 177 449
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 177 449	4 177 449
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		774	975
Sum fordringer		774	975
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		447 842	264 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		447 842	264 684
Sum omløpsmidler		448 616	265 659
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 626 066</b>	<b>4 443 108</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 516 958	3 214 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 516 958</b>	<b>3 214 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 516 958</b>	<b>3 214 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		940 610	1 046 810
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>940 610</b>	<b>1 046 810</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>940 610</b>	<b>1 046 810</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211	241
Leverandørgjeld		40 320	48 296
Annen kortsiktig gjeld		127 966	132 975
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 497</b>	<b>181 512</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 109 107</b>	<b>1 228 322</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 626 066</b>	<b>4 443 108</b>



## **Til huseierne i Løkenhavna/Huseierf.**

### **Velkommen til generalforsamling mandag 6. mars 2017 kl. 20:00**

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkenhavna/Huseierf. det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Løkenhavna/Huseierf.  
avholdes mandag 6. mars 2017 kl. 20:00 på Hammerbakken skole

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til styret er foreslått til kr 60 000.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Sandvika, 13./2.2017  
Styret i Løkenhavna/Huseierf.

Per Bjørseth/s/      Ragnar Ekker/s/      Eva Simonsen Rønning /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Bjørseth	Kantarellgrenda 4
Styremedlem	Ragnar Ekker	Rødskrubbgrenda 17
Styremedlem	Eva Simonsen Rønning	Kantarellgrenda 19
Varamedlem	Marcus Lind	Morkelgrenda 19
Varamedlem	Mia Narud	Rødskrubbgrenda 5

### Valgkomiteen

Pål Røde Brenne	Morkelgrenda 5
Jon Skavhaug	Kantarellgrenda 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 1 kvinne. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Løkenhavna/Huseierf.

Huseierforeningen består av 119 leiligheter.

Løkenhavna/Huseierf. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978685919, og ligger i Bærum kommune med følgende adresse:

Rødskrubbgrenda 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,32,33,34,35,36,37,38,40,42,44,46,48,50,52,54

Kantarellgrenda 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53

Morkelgrenda 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,32,34,36,38,40,42,44,46,50,52

Gårds- og bruksnummer :

91 347

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Løkenhavna/Huseierf. har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, avdelingskontor Asker og Bærum i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS..

Styrets rådgiver/forvaltningskonsulent i OBOS er, Hilde Westernes.

Huseierforeningens revisor er BDO Sandvika



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 488 985.

Dette er kr 2 015 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, strøm el.biler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 146 211.

Dette er kr 120 711 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgradering av uteområder og garasje.

### Resultat

Årets resultat på kr 302 172 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på lån kr 106 200 er ikke inkludert i resultatet.

### Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 280 119. Inkluderer kortsiktig lån kr 100 000 i Løkenhavna Sameie

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Resultatet på kr 234 500 er før avdrag på lån.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. kr 2000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkenhavna Huseierforening.

### Lån

Løkenhavna/Huseierforening har lån i OBOS Banken.



Lånets opprinnelig saldo er kr 1 200 000, rente 4,1 %, løpetid 10 år.  
For nærmere opplysninger om låne se note 13 i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 0,65 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på økning garasjeplasser kr 50 og Huseierforingen kr 20 pr bolig pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sandvika, 13./2.2017  
Styret i Løkenhavna/Huseierf.

Per Bjørseth/s/      Ragnar Ekker/s/      Eva Simonsen Rønning/s/



## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Løkenhavna Huseierforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Løkenhavna Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 oppfylt 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 sameiets 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 og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### 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.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Sandvika, 16. februar 2017

BDQ AS



Kenneth Karlsen

Statsautorisert revisor

**1254 - LØKENHAVNA/HUSEIERF.****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 240	1 354 860	1 482 000	1 575 000
Innbetalinger		0	0	0	9 000
Andre inntekter	3	6 745	6 000	9 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 488 985</b>	<b>1 360 860</b>	<b>1 491 000</b>	<b>1 584 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 345	-7 000	-9 000
Styrehonorar	5	-50 000	-45 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-143 425	-139 245	-145 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-9 367	-3 746	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-611 348	-422 733	-525 000	-845 000
Forsikringer		-33 613	-32 834	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-113 714	-121 407	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-165 819	-167 871	-137 500	-86 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 146 211</b>	<b>-950 682</b>	<b>-1 025 500</b>	<b>-1 312 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>342 774</b>	<b>410 178</b>	<b>465 500</b>	<b>271 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 209	1 689	0	0
Finanskostnader	11	-41 811	-54 335	-44 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-40 602</b>	<b>-52 646</b>	<b>-44 000</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>302 172</b>	<b>357 532</b>	<b>421 500</b>	<b>234 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		302 172			



## 1254 - LØKENHAVNA/HUSEIERF. BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 677 449	3 677 449
Tomt		500 000	500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 177 449</b>	<b>4 177 449</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		774	975
Driftskonto OBOS-banken		288 462	206 058
Sparekonto OBOS-banken		159 381	58 626
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>448 616</b>	<b>265 659</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 626 066</b>	<b>4 443 108</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 516 958	3 214 786
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 516 958</b>	<b>3 214 786</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	940 610	1 046 810
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>940 610</b>	<b>1 046 810</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 966	32 975
Leverandørgjeld		40 320	48 296
Påløpte renter		211	241
Annen kortsiktig gjeld	14	100 000	100 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>168 497</b>	<b>181 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 626 066</b>	<b>4 443 108</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandvika, 13./2.2017,

STYRET I LØKENHAVNA/HUSEIERF.

Per Bjørseth/s/

Ragnar Ekker /s/

Eva Simonsen Rønning/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Garasjeleie	592 896
Felleskostnader	345 600
Avregn.garasjer	543 744
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 482 240</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm EL-BIL	4 500
Korrigeringer på reskontro	2 245
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 745</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 367
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 367</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-367 200
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 355
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-219 374
Kostnader dugnader	-769
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-611 348</b>

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

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

Container	-30 063
Verktøy og redskaper	-240
Driftsmateriell	-8 385
Lyspærer og sikringer	-2 140
Renhold ved firmaer	-4 940
Snørydding/gressklipping	-79 250
Kontor- og datarekvisita	-417
Trykksaker	-3 876
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-9 532
Bank- og kortgebyr	-3 295
Velferdskostnader	-23 682
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 819</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	755
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 209</b>

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

OBOS-banken, renter lån	-41 211
Låneomkostninger	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 811</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi	1 000 000
Tilgang 2002	3 291 932
Avskrevet tidligere år	-614 483
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 677 449</b>

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	153 190
Nedbetalt i år	106 200
	-940 610
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-940 610</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kortsiktig lån fra Løkenhavna Boligsameie	-100 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-100 000</b>



**GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til styret er foreslått utbetalt med kr 60 000

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Per Bjørseth      Kantarellgrenda 4

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ragnar Ekker      Rødskrubbgrenda 17

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Eva Simonsen Rønning      Kantarellgrenda 19

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Mia Narud      Rødskrubbgrenda 4

2. Marcus Lind      Morkelgrenda 19

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

John Skavhaug,      Kantarellgrenda 10

Sverre Holmen      Kantarellgrenda 6

I valgkomiteen for Løkenhavna/Huseierf.

Pål Røde Brenne  
Jon Skavhaug



## Orientering om huseierforeningens drift

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt 9 styremøter i 2016. Det er sendt ut 2 rundskriv og gjennomført 2 dugnader. Det er skiftet 16 garasjeporter i Morkelgrenda og en port til søppelrommet i Kantarellgrenda. Det samme skal gjøres med resten av portene i 2017.

Vi har rustet opp 2 lekeplasser og vedlikeholdt grøntarealene, samt gjennomført generelt vedlikehold av elektriske anlegg.

Det er inngått avtale med nytt firma som skal vedlikeholde grøntarealet i grenda.

### Styret

Styrets e-post adresse, [lokenhavnahuseierforening@styrerommet.net](mailto:lokenhavnahuseierforening@styrerommet.net) med kopi til styreleder, [bjorseth49@gmail.com](mailto:bjorseth49@gmail.com).

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85054729.

Den enkelte huseier må selv sørge for å ha villaforsikring og hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierforeningen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

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

### Ny renovasjonsordning i Bærum kommune

Det er vedtatt ny kildesorteringsordning for alle husstander i Bærum kommune. Alle husstander skal sortere i restavfall, matavfall, plastemballasje og papp/papir/drikkekartong. Hva som sorteres i de ulike avfallstypene er beskrevet på kommunes hjemmeside: <http://sortere.no/info/kommune/B%C3%A6rum/Akershus/>



Fra og med høsten 2016 innføres ny renovasjonsordning med oppstartsområdet Snarøya. Resten av kommunen deles inn i områder og får oppstart fra våren 2017 og utover året. Bærum kommune tilbyr kildesorteringsbeholdere i flere størrelser og utskiftning vil ikke føre til kostnader utover renovasjonsgebyret. Er det nødvendig med oppgradering av sameiets/borettslagets nåværende avfallsordning med for eksempel nedgravde containere må sameie/borettslaget bekoste dette selv.

Les mer om den nye ordningen på:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/ny-renovasjonsordning-2016/>



## VEDTEKTER

For

Løkenhavna Huseierforening I

Sist endret 10.mars 2015.

Sist endret 10.mars 2016

1.

Navn og eierforhold.

Løkenhavna Huseierforening I eier eiendommen gnr. 91 bnr. bnr 211 m/ påst. garasjeanl. i Bærum, samt garasjeseksjonen i Løkenhavna Boligsameie I. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 3 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer til det antall boligenheter den eier.

2.

Formål.

Huseierforeningens formål er:

- a) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie I, og frittstående garasjeanlegg på Huseierforeningens eiendom.

3.

Fellesutgifter.

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette kostnadsbidraget består av 2 komponenter, nemlig kostnadsbidrag for fellesanleggene og kostnadsbidrag vedrørende garasjene.



## 4.

### Medlemmenes plikter.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Rekkehuseierne plikter å holde sitt hus med boder forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi), vannledningsskade- og ansvarsforsikring må tegnes. Tilsvarende gjelder de enkelte boligsameier.

## 5.

### Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av garasjeplass til personer som ikke er medlem av huseierforeningen, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

## 6.

### Generalforsamling

For øvrig skal det hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet jfr. Pkt. 1 avgir en stemme.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av revisor.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Valg av valgkomité.
7. Eventuell godtgjørelse til styret.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det senere settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.



7.

Styret.

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår. Minst en av styremedlemmene skal være fra styret i Løkenhavna Boligsameie. Styret i Løkenhavna Boligsameie velger sin representant til styret i Løkenhavna Huseierforening. Varamedlemmer velges for ett år, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær. Bare medlemmer av huseierforeningen eller deres ektefeller kan velges som styremedlemmer.

8.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når alle medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av husforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

9.

Firmategning.

Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i dennes fravær av varamedlem og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

10.

Forretningsfører utfører den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører regnskap. Videre fremmer Forretningsfører overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

11.

Pantesikkerhet.

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/selveierseksjonenes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med kr 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/sekjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære



tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon når dette er besluttet av foreningens styre.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.10.1989 å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesningen er avlesning pr. 15.8.1979.

Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er kjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## 12. Vedtektsendringer.

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

## 13. Tvister.

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

## 14. Oppløsning.

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum Kommunes samtykke.