



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 190 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LØKEN II
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: Gunn Bakke Kokkin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 141 736	10 793 944
Sum inntekter		12 141 736	10 793 944
Kostnader			
Lønnskostnad		478 388	457 019
Annen driftskostnad		18 638 596	7 953 945
Sum kostnader		19 116 984	8 410 964
Driftsresultat		-6 975 247	2 382 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 744	39 515
Sum finansinntekter		21 744	39 515
Annen rentekostnad		742 587	731 088
Sum finanskostnader		742 587	731 088
Netto finans		-720 843	-691 573
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 696 091	1 691 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 696 091	1 691 407
Årsresultat		-7 696 090	1 691 407
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 950 931	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 745 158	1 691 407
Sum overføringer og disponeringer		-7 696 090	1 691 407



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 708 272	38 708 272
Sum varige driftsmidler		38 708 272	38 708 272
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		82 972	91 255
Andre fordringer		754 569	964 382
Sum fordringer		837 541	1 055 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 992 949	4 191 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 992 949	4 191 237
Sum omløpsmidler		7 830 490	5 246 875
SUM EIENDELER		46 538 762	43 955 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	3 745 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		-3 950 931	0
Sum opptjent egenkapital		3 950 931	3 745 158
Sum egenkapital		-3 928 131	3 767 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 787 002	28 785 456
Øvrig langsiktig gjeld		9 249 803	9 249 803
Sum annen langsiktig gjeld		49 036 805	38 035 259
Sum langsiktig gjeld		49 036 805	38 035 259
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 373 493	577 745
Skyldige offentlige avgifter		4 201	619
Annen kortsiktig gjeld		52 394	1 573 566
Sum kortsiktig gjeld		1 430 088	2 151 930
Sum gjeld		50 466 893	40 187 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 538 762	43 955 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 396585

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 190 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LØKEN II
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: Gunn Bakke Kokkin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 141 736	10 793 944
Sum inntekter		12 141 736	10 793 944
Kostnader			
Lønnskostnad		478 388	457 019
Annen driftskostnad		18 638 596	7 953 945
Sum kostnader		19 116 984	8 410 964
Driftsresultat		-6 975 247	2 382 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 744	39 515
Sum finansinntekter		21 744	39 515
Annen rentekostnad		742 587	731 088
Sum finanskostnader		742 587	731 088
Netto finans		-720 843	-691 573
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 696 091	1 691 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 696 091	1 691 407
Årsresultat		-7 696 090	1 691 407
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 950 931	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 745 158	1 691 407
Sum overføringer og disponeringer		-7 696 090	1 691 407



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 38 708 272 38 708 272
Sum varige driftsmidler 38 708 272 38 708 272

Sum anleggsmidler 38 708 272 38 708 272

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 82 972 91 255
Andre fordringer 754 569 964 382
Sum fordringer 837 541 1 055 637

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 6 992 949 4 191 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 6 992 949 4 191 237

Sum omløpsmidler 7 830 490 5 246 875

SUM EIENDELER 46 538 762 43 955 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 22 800 22 800
Sum innskutt egenkapital 22 800 22 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 0 3 745 158
Udekket tap -3 950 931 0
Sum opptjent egenkapital 3 950 931 3 745 158

Sum egenkapital -3 928 131 3 767 958

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 787 002	28 785 456
Øvrig langsiktig gjeld	9 249 803	9 249 803
Sum annen langsiktig gjeld	49 036 805	38 035 259
Sum langsiktig gjeld	49 036 805	38 035 259
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 373 493	577 745
Skyldige offentlige avgifter	4 201	619
Annen kortsiktig gjeld	52 394	1 573 566
Sum kortsiktig gjeld	1 430 088	2 151 930
Sum gjeld	50 466 893	40 187 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 538 762	43 955 147



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

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	78388.00	0.00	400000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	78388.00	78388.00	78388.00

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



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	12 006 514	10 725 126	11 199 044	11 736 584
Andre inntekter	135 222	68 818	27 500	27 500
Sum inntekter	12 141 736	10 793 944	11 226 544	11 764 084
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	78 388	57 019	56 500	80 000
Styrehonorar	400 000	400 000	400 000	400 000
Andre honorarer	0	0	0	100 000
Revisjonshonorar	8 238	8 238	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar	234 416	227 104	234 417	240 000
Konsulenttjenester	135 865	78 425	20 000	15 000
Kontingenter	87 089	94 377	95 000	95 000
Drift og vedlikehold	2 126 609	1 566 048	1 252 000	1 178 000
Større vedlikehold/påkostninger	10 944 764	1 591 213	8 000 000	15 000 000
Forsikringer	840 636	439 802	465 000	560 000
Kommunale avgifter	2 567 396	2 230 098	2 676 000	2 953 000
Kostnader til sameier	164 852	485 185	581 500	215 000
Energi/fyring	293 622	388 938	400 000	250 000
Kabel-TV og bredbånd	1 048 183	707 226	832 000	1 100 000
Andre driftskostnader	186 926	137 291	91 500	124 000
Sum kostnader	19 116 984	8 410 964	15 112 917	22 319 000
Driftsresultat	-6 975 247	2 382 980	-3 886 373	-10 554 916
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	21 744	39 515	2 000	2 000
Rentekostnader	742 587	731 088	850 000	1 099 000
Sum finansposter	-720 843	-691 573	-848 000	-1 097 000
Årets resultat	-7 696 090	1 691 407	-4 734 373	-11 651 916
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	-3 745 158	1 691 407	0	0
Udekket tap	-3 950 931	0	0	0
Sum disponering	-7 696 090	1 691 407	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	37 193 319	37 193 319
Rehabilitering	835 700	835 700
Andre fellesanlegg	679 253	679 253
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	82 972	91 255
Kortsiktige fordringer	430 496	122 053
Forskuddsbetalte kostnader	324 073	842 329
Bank	6 992 949	4 191 237
Sum omløpsmidler	7 830 490	5 246 875
SUM EIENDELER	46 538 762	43 955 147



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	22 800	22 800
Opptjent egenkapital	0	3 745 158
Udekket tap	-3 950 931	0
Sum egenkapital	-3 928 131	3 767 958
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	39 787 002	28 785 456
Borettsinnskudd	7 671 463	7 671 463
Garasje innskudd	1 578 340	1 578 340
Sum langsiktig gjeld	49 036 805	38 035 259
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	14 650	18 375
Leverandørgjeld	1 373 493	577 745
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge	4 201	619
Påløpne renter	3 369	4 191
Annen kortsiktig gjeld	34 375	1 551 000
Sum kortsiktig gjeld	1 430 088	2 151 930
Sum gjeld	50 466 893	40 187 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 538 762	43 955 147

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Borettslaget Løken II

Sted: _____, dato: _____

Gunn Bakke Kokkin
Styreleder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Veronica Sandbæk
Styremedlem

Jon Botterli
Styremedlem

Atle Jacobsen
Styremedlem

24 Borettslaget Løken II



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Løken II Borettslag avholdes 7. April 2021
kl 18.30 på Triaden Hotel Gamleveien 88 1461 Lørenskog

Styret Løken II ber om at Lørenskog kommunes smittevernregler overholdes.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Finstadjordet 7.4.21

I styret for Løken II Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 7. APRIL 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Prosjekt honorar ihht. Rørfornyng 2020/2021

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen inntkomne saker

B) Sak fra styret til GF 7.4.21. Prosjekthonorar for 2020/2021

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år (1 st.medlem for 1 år)

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Andre utvalg

F) Valg av 5 delegater og 5 varadelegater til BORIs generalforsamling mandag den 10. juni 2021.



LØKEN II Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Gunn B. Kokkin	valgt for 1 år i 2020
Nestleder	: Atle Jacobsen	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem	: Sonja Gansmoe	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem	: Jon Botterli	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem	: Veronica Sandbæk	valgt for 2 år i 2020

Varamedlemmer til styret:

:Dagfinn Bjørkelo	valgt for 1 år i 2020
:	

Valg av valgkomite:

Valgt ble:	:Berit Tøftum,	valgt for 1 år i 20120
------------	----------------	------------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

5 delegater:	: Gunn B. Kokkin	1 varadelegat: Dagfinn Bjørkelo
	: Atle Jacobsen	
	: Sonja Gansmoe	
	: Jon Botterli	
	: Veronica Sandbæk	

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Løken II Borettslag ble stiftet 1976 og har organisasjonsnummer 950 190 639

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 950190639@bori.no



Eventuell papirfakturaer stiles slik:

24 - Borettslaget Løken II

950190639

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 228 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Tulipanvn. 2 - 48

Eiendommen har gnr 100, bnr 242/246 i Lørenskog kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

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

Styret Løken II har utført vernerunder i alle oppganger. Sjekket alle bodganger, gamle sjakterom, og fjernet uønsket søppel for å sikre frie rømningsveier.

Det utføres årlig kontroll av alle brannskap og brannslanger i 1.etg og 3.etg i alle oppganger. Det utføres årlig kontroll av lekeklassene.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjent 31 nye eiere i 2020*
- *2 leiligheter overført innen familie i 2020*
- *2 Bruksoverlatinger av leiligheter i 2020*



- *Budsjettert til rehabilitering - Rørfornyning med 15.000 000 mill.*
- *Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.januar 2021.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan – i samarbeid med teknisk avd. BORI.*
- *Løpende vedlikehold – følge oppgradert Vedlikeholdsplan i 2020 for Løken II borettslag.*
- *Løken II har hatt 7 forsikringskader i 2020*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Rørfornyning vil bli utført fra okt. 2020 til nov. 2021*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover – følge vedlikeholdsplanen/utføre nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen er oppgradert og i nytt format fra 2017.*
 - *Store planlagte vedlikeholdsarbeider fremover.*
 - *Rørfornyning ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling den 16.6.20 på Triaden hotell, med oppstart fra uke 40 i Tulipanvn.2.*
 - *Videre sjekk i henhold til nødvendig drenering - utsatt inntil videre.*
 - *Bytte av alle soverumsvinduer i borettslaget ble utført i 2020.*
 - *Utvendig vask av alle blokkene ble utført i 2019.*
- *Styret tilstreber å innhente flere tilbud fra ulike leverandører, dette for å sikre at vi får det beste tilbudet. Vi forhandler også med flere aktører for å få den laveste og beste prisen på bla. annet forsikring og lån.*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere, utføres av Norsk Brannservice AS.*
- *Styret Løken II har avtale med ORV Oslo renhold og service fra 1.5.20, Rørteknikk VVS, EDA elektriske/Partner elektro, Romerike låsservice og GK- Gunnar Karlsen vedr. å utføre tjenester i borettslaget.*
- *Ansatte ORV/Oslo Renhold og service 1.mai i Løken II i 2020.*
- *Ekstraordinær generalforsamling – avholdt 16.6.2020 godkj.Rørfornyning.*
- *Det har vært avholdt 5 beboermøter i 2020.*
- *Styret informerer beboerne på vår hjemmeside, og med rundskriv i postkassa og informasjon på oppslagstavla i oppgangen.*
- *Styret løken II har ikke underutvalg.*
- *Styret avholder 2 dugnader i året, vår og høst - container 2 ganger i året.*
- *Styret har ikke avholdt andre velferdstiltak i 2020.*
- *Bomiljø – Løken II har bommer inn til boområde. Noe som sikrer et trygt bomiljø for alle beboere.*
- *Vesentlige endringer i regulering – ingen endringer.*
- *Boligene i Løken II har vært lett omsettelig i 2020.*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på **kr 6.975.247** og et negativt årsresultat på **kr 7.696.090**

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 **kr.6.400.402**



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

Kommentar til årsregnskapet:

- Det ble budsjettet med ca.kr. 915.000 mindre inntekt enn faktisk inntjening.
- Lønnskostnader budsjetterte med ca. 22.000 mindre enn faktisk kostnad.
- Konsulenttjenester budsjetterte med ca.kr. 115.000 mindre enn faktisk kostnad.
- Drift og vedlikeholdskostnadene ble budsjettet med ca.kr.3.820.000 mindre enn faktiske kostnader.
- Forsikringspremie ble budsjettet med ca.kr.375.000 mindre enn faktisk kostnad.
- Det ble totalt budsjettet med ca.kr. 4.millioner mindre kostnader enn faktiske kostnader i regnskapsåret.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. i. 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 rettviseende 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.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Løken II borettslag er i år 45 år gammelt. Det betyr at store kostnader på sikt vil komme som en årsak av det.

Rørfornyning ble vedtatt og godkjent på ekstraordinær generalforsamling 16.6.20, og med oppstart i uke 40 i 2020. Neste prosjekt for Løken II borettslag vil være drenering rundt alle blokkene hvis nødvendig etter en grundig befarings av et godkjent firma.



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 40%.

Kommunale avgifter

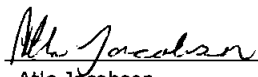
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 20% i forhold til 2020.

Finanskostnader

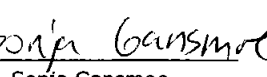
For lån med flytende rente er vilkår vurdert opp mot en prognose på 3% gjennomsnittlig lånerente for 2020.

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.

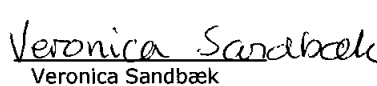
Sted Finstadjordet, 31.12.2020 / 1.mars 2021


Atle Jacobsen
styremedlem


Gunn Bakke Kokkin
styreleder


Sonja Gansmoe
styremedlem


Jon Botterli
styremedlem


Veronica Sandbæk
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	12 006 514	10 725 126	11 199 044	11 736 584
Andre inntekter	2	135 222	68 818	27 500	27 500
Sum inntekter		12 141 736	10 793 944	11 226 544	11 764 084
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	78 388	57 019	56 500	80 000
Styrehonorar	4	400 000	400 000	400 000	400 000
Andre honorarer		0	0	0	100 000
Revisjonshonorar	4	8 238	8 238	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		234 416	227 104	234 417	240 000
Konsulent tjenester	5	135 865	78 425	20 000	15 000
Kontingenter		87 089	94 377	95 000	95 000
Drift og vedlikehold	6	2 126 609	1 566 048	1 252 000	1 178 000
Større vedlikehold/påkostninger		10 944 764	1 591 213	8 000 000	15 000 000
Forsikringer		840 636	439 802	465 000	560 000
Kommunale avgifter		2 567 396	2 230 098	2 676 000	2 953 000
Kostnader til sameier		164 852	485 185	581 500	215 000
Energi/fyring	7	293 622	388 938	400 000	250 000
Kabel-TV og bredbånd	8	1 048 183	707 226	832 000	1 100 000
Andre driftskostnader	9	186 926	137 291	91 500	124 000
Sum kostnader		19 116 984	8 410 964	15 112 917	22 319 000
Driftsresultat		-6 975 247	2 382 980	-3 886 373	-10 554 916
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		21 744	39 515	2 000	2 000
Rentekostnader		742 587	731 088	850 000	1 099 000
Sum finansposter		-720 843	-691 573	-848 000	-1 097 000
Årets resultat		-7 696 090	1 691 407	-4 734 373	-11 651 916
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-3 745 158	1 691 407	0	0
Udekket tap	12	-3 950 931	0	0	0
Sum disponering		-7 696 090	1 691 407	0	0

24 Borettslaget Løken II



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	37 193 319	37 193 319
Rehabilitering	10	835 700	835 700
Andre fellesanlegg	10	679 253	679 253
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		82 972	91 255
Kortsiktige fordringer		430 496	122 053
Forskuddsbetalte kostnader		324 073	842 329
Bank		6 992 949	4 191 237
Sum omløpsmidler		7 830 490	5 246 875
SUM EIENDELER		46 538 762	43 955 147

24 Borettslaget Løken II



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	22 800	22 800
Oppljent egenkapital	12	0	3 745 158
Udekket tap	12	-3 950 931	0
Sum egenkapital		-3 928 131	3 767 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	39 787 002	28 785 456
Borettsinnskudd	14, 15	7 671 463	7 671 463
Garasje innskudd		1 578 340	1 578 340
Sum langsiktig gjeld		49 036 805	38 035 259
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 650	18 375
Leverandørgjeld		1 373 493	577 745
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		4 201	619
Påløpne renter		3 369	4 191
Annen kortsiktig gjeld		34 375	1 551 000
Sum kortsiktig gjeld		1 430 088	2 151 930
Sum gjeld		50 466 893	40 187 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 538 762	43 955 147

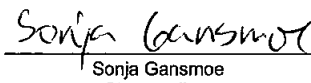
Pant og sikkerhetsstillelse


15

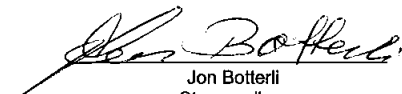
Lillestrøm 31.12.20
Borettslaget Løken II

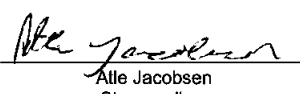
Sted: Løken, dato: 4. mars 2021


Gunn Bakke Kokkin
Styreleder


Sonja Gansmoe
Styremedlem


Veronica Sandbæk
Styremedlem


Jon Botterli
Styremedlem


Alle Jacobsen
Styremedlem

24 Borettslaget Løken II



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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
Felleskostnader	6 738 048	7 647 408
Garasje	694 800	702 400
Renhold	273 600	273 600
Drift og vedlikeh. garasjer sameiet	-1 288 560	-1 299 360
Stipulerte renter	849 384	1 069 200
Stipulerte avdrag	3 119 400	1 479 744
Parkeringsplasser/Carport	629 300	634 358
Utlegg felles garasjer	990 542	217 776
Sum	12 006 514	10 725 126

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Skadeoppgjør forsikring	55 881	0
Portåpner/bompenger/nøkler	44 966	41 318
Leie antenneplass	34 375	27 500
Sum	135 222	68 818



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	25 750	0
Opptjente feriepenger	3 682	0
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	60 649	57 019
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-12 690	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	519	0
Arbeidstøy & Verneutstyr	478	0
Sum	78 388	57 019

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	400 000	400 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	8 238	8 238
Sum	408 238	408 238

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.
I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord med kr. 10 293,- og sosial kr. 2.100,-.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	117 388	73 514
Vedlikeholdsplan/HMS	913	1 188
Andre forvaltningstjenester	17 564	3 723
Sum	135 865	78 425



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	360 637	356 823
Vedlikehold VVS	286 491	256 409
Vedlikehold elektro	418 013	5 718
Vedlikehold utvendige anlegg	119 144	27 964
Andre drift/vedl. holdskostn.	1 198	0
Vedlikehold ventilasjon	308 019	223 683
Brannsikring	56 456	115 351
Kostnader til dugnad	0	192
Egenandel forsikringskader	30 000	22 000
Vaktmestertjenester	15 825	0
Renholdstjenester	356 810	316 095
Snøbrøyting/strøing/feiling	134 704	144 901
Gressklipping	39 313	96 913
Sum	2 126 609	1 566 048

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	293 622	388 938
Sum	293 622	388 938

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	1 048 183	707 226
Sum	1 048 183	707 226



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	68 191	51 609
Lyspærer, sikringer m.m.	0	3 250
Sanitær- og renholdskostnader	2 497	0
Verktøy og redskaper	190	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	5 935	16 235
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	399	0
Inventar	895	0
Nøkler, låser og skilt	39 917	20 788
Skadedyrarb. & Soppkontroll	12 092	2 978
Kontorrekvisita	9 543	3 485
Kostnader fillitsvalgte	10 543	12 393
Generalforsamling/årsmøte	8 219	780
Telekommunikasjon	9 275	6 147
IT-Kostnader	4 908	4 611
Porto	3 876	3 648
Gaver	4 186	5 578
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	6 258	5 789
Sum	186 926	137 291

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Parkeringsplass	Bygninger	Bygninger-Reha
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 028	127 030	679 253	37 193 320	835 700
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 028	127 030	679 253	37 193 320	835 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	369 028	127 030	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	679 253	37 193 320	835 700
Antatt levetid i år :	5	5			

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	228	100	22 800



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	3 745 158	2 053 751
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	1 691 407
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-3 950 931	0
Opptjent egenkapital 31.12	0	3 745 158
Udekket tap pr. 31.12	-3 950 931	0

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken Nordea Bank ABP	Handelsbanken	
Lånenummer:	83987189749	83987162131	62018112448	83987193754
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2013	2020
Rentesats:	1.75 %	2.75 %	1.90 %	1.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2020	10.03.2020	31.12.2020	28.02.2035
Opprinnelig lånebeløp:	35 336 000	39 100 000	2 168 000	59 100 000
Lånesaldo 01.01:	0	27 815 818	969 638	0
Avdrag i perioden:	35 336 000	27 815 818	969 638	917 066
Opptak i perioden:	35 336 000	0	0	40 703 677
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	39 786 611
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	26 671 066

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	47 458 465	36 456 919
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 708 272	38 708 272
Pant og sikkerhetsstillelse		
	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	70 359 303	50 359 303



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	3 094 946	4 480 092
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-7 696 090	1 691 407
Kjøp/salg anleggsmidler	0	0
Opptak langsiktig gjeld	76 039 677	0
Avdrag langsiktig gjeld	-65 036 517	-3 076 554
B. Årets endringer disponible midler	3 307 070	-1 385 146
C. Disponible midler 31.12	6 400 402	3 094 946
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	7 830 490	5 246 875
- Kortsiktig gjeld	1 430 088	2 151 930
= Disponible midler 31.12	6 400 402	3 094 946



Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken II

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Løken IIs årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 696 090. 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 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: Skedsmogt. 3A, 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 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 18. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)