



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 027 488	4 110 566
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 027 488</b>	<b>4 110 566</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	165 150
Annen driftskostnad		4 575 727	3 707 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 803 927</b>	<b>3 872 983</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-776 439</b>	<b>237 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		749	2 152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>749</b>	<b>2 152</b>
Annen finanskostnad			894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>749</b>	<b>1 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-775 690	238 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		95 024	67 432
Sum varige driftsmidler		95 024	67 432
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 024	67 432
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			254 518
Andre fordringer		87 327	38 568
Sum fordringer		87 327	293 086
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 239	702 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 239	702 187
Sum omløpsmidler		508 566	995 273
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 590</b>	<b>1 062 705</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		16 720	792 410
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 720</b>	<b>792 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 720</b>	<b>792 410</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		545 041	22 195
Annen kortsiktig gjeld		41 829	248 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>586 870</b>	<b>270 295</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>586 870</b>	<b>270 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>603 590</b>	<b>1 062 705</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234726

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 820 957 962  
LØKKEHAGEN II SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 027 488	4 110 566
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 027 488</b>	<b>4 110 566</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	165 150
Annen driftskostnad		4 575 727	3 707 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 803 927</b>	<b>3 872 983</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-776 439</b>	<b>237 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		749	2 152
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>749</b>	<b>2 152</b>
Annen finanskostnad			894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>749</b>	<b>1 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-775 690	238 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>



Organisasjonsnr: 820 957 962  
LØKKEHAGEN II SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		95 024	67 432
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 024	67 432
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		87 327	254 518
Sum fordringer		87 327	38 568
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 239	702 187
Sum omløpsmidler		421 239	702 187
Sum omløpsmidler		508 566	995 273
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 590</b>	<b>1 062 705</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	16 720	792 410
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 720</b>	<b>792 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 720</b>	<b>792 410</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	545 041	22 195
Annen kortsiktig gjeld	41 829	248 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>586 870</b>	<b>270 295</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>586 870</b>	<b>270 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>603 590</b>	<b>1 062 705</b>



Organisasjonsnr: 820 957 962  
LØKKEHAGEN II SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7553 Løkkehagen II Sameie





## Til seksjonseierne i Løkkehagen II Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 30 mars 2022 kl. 19:00 i Sens Seljeveien 6.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Løkkehagen II Sameie  
avholdes 30.03.2022 kl. 19:00 i Sens Seljeveien 6.**

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtak om sammenslåing av Løkkahagen I og Løkkahagen II sameie
  - B) Økning av felleskostnader
  - C) Strøsand kasser
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 24.02.2022  
Styret i Løkkehagen II Sameie

Daniel Glomså Søråa      Amela Kozaric      Nauman Majid

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Daniel Glomså Søråa	Spireaveien 4 D
Styremedlem	Amela Kozaric	Spireaveien 4 C
Styremedlem	Nauman Majid	Spireaveien 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Løkkehagen II Sameie

Sameiet består av 112 seksjoner.

Løkkehagen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820957962, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Spireaveien 4 A  
Spireaveien 4 B  
Spireaveien 4 C  
Spireaveien 4 D  
Spireaveien 4 E

Gårds- og bruksnummer:

84 184

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Løkkehagen II Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

#### 1. Sammenslåing av Løkkehagen I og II

Fortsatt arbeidet med sammenslåing fra forrige styret. Dokumenter og nye vedtekter er på plass slik at vi kan stemme over sammenslåing ved årsmøte 2022. Et fysisk årsmøte vil gi samtlige bedre mulighet til å stille spørsmål og få svar på det man lurer på før man evt. vedtar sammenslåing. Det vil også bli bedre for styrene å kunne presentere fordeler og ulemper ved sammenslåing.

## 2. Reklamasjon av ventilasjonssystemet

Store deler av 2020 har gått til kartlegging av problemer med matlukt, susing og undertrykk knyttet til ventilasjonssystemet. Saken ble i november oversendt til JM. I desember var det befarings i utvalgte leiligheter og i februar 2021 er det planlagt luftmålinger i utvalgte leiligheter. Saken har fortsatt i 2021. Styret besluttet å bytte entreprenør og har signert en avtale med Bjerke Ventilasjon med oppstart 01.06.22.

## 3. Reklamasjon av lydisolering

Styret har jobbet med reklamasjon til JM for lydisolering. JM skal komme februar 2021 og foreta lydmålinger. Disse målingene var i henhold til TEK10 kravene. Styret engasjerte derfor Multiconsult for å foreta ytterligere målinger.

Styret meldte krav om å fikse trinnlydisolasjonen der den oversteget anbefalt måleverdi, som var på ett av fire målte punkter.

Anbefalt maks verdi er 53db og ett av stedene ble det målt 54 db. Det var på ett av fire målte punkter, mellom to etasjer.

JM meldte følgende tilbake til oss:

“JM kommer ikke til å foreta noen utbedringer etter resultatet av lydmålingene. Vi mener at man ikke vil høre en forskjell mellom 54 db og 53 db som er målt, samt at kostnader vil bli urimelig store i forhold til det man vil oppnå.”

## 4. Tiltak for å redusere støy/pipelyd fra brannbetjeningspanelene

Heftemasse installert på brannbetjeningspanelene i 1.etg i samtlige oppganger for å redusere støy for tilstøtende leiligheter ved pipelyden til forvarsel. Fortsetter dialog med Elotec og oppfølging ved avvik.

## 5. Fasadevask

Det ble gjennomført fasadevask for Løkkehagen 2 i april 2021. Vasken ble gjennomført men styret var ikke fornøyd med resultatet. Leverandør viste til at dette skyldes at fasaden ikke hadde blitt vasket på så lang tid og derfor behøvde å poleres. Det ble foreslått av L2 og L1 skulle gå sammen å gjøre dette i 2022, men da vi har hatt så høye kostnader knyttet til strøm har styret besluttet å avvente med ny fasadevask.

## 6. Bytte av leverandør – tiltak for å redusere sameiets totale kostnader

Styret har foretatt anbudsrunder, forhandlinger for å se på ytterligere besvarelser hos enkelte



av våre leverandører. Vi har foreløpig kun byttet leverandør av ventilasjon, men ser også på andre muligheter for å reduserte kostnader for sameiet.

## 7. Heis

Generell drift og opplæring i forbindelse med heisstans og heisredning. Det har ikke vært noen redninger av personer i heis 2021. Det har vært en del arbeid med heisene. Spesielt i 4D ble det til byttet wire i heisen. Feilen har vært på grunn av feil olje som har blitt benyttet på wire da heisen ble installert.

## 8. Styrekontor

Forberedelser til styrekontor er godt på vei, men vel gjennomført ryddig og maling. Likevel har arbeidet med styrerommet ikke blitt prioritert da andre mer akutte og viktige saker har vært i fokus eksempelvis: reklamasjonssakene, brannvarslingssystemet, 1-årsbefaring av hagen, bytte av leverandører osv.

## 9. Beboerhenvendelser, e-post, vakttelefon og digitalt møte med styret

Det jobbes aktivt for et tilgjengelig styre for å sikre god kommunikasjonsflyt mellom styret og beboere i styret. Epost har blitt prioritert og styret har holdt kort svartid. I tillegg har styret investert i en vakttelefon som beboere kan nå styret på mandag – torsdag mellom angitt klokkeslett. Styret håndterer spesielt mange henvendelser vedrørende tilgang til bom.

## 10. Nyhetsbrev & Vibbo

Styret er opptatt av å holde seksjonseiere og beboere informert om viktige saker i sameiet. Styret forsøker til enhver tid å besvare henvendelser på mail, Vibbo og telefon så fort som mulig. I tillegg kommer løpende informasjon på vibbo. Samtlige oppfordres til å laste ned appen Vibbo for å få løpende informasjon om sameiet.

## 11. Skjegg-/sølvkre

Styret mottok henvendelser fra enkelte beboere som meldte om skjeggkre. Det ble derfor delt ut limfeller ved to separate anledninger til beboere i samme oppgang meldingene kom fra. Dette for å kartlegge omfanget. Styret mottok ikke flere henvendelser etter dette. Likevel tok styret kontakt med forsikringselskapet vårt for å høre hvilke muligheter vi hadde til å benytte dem. Det viser seg at forsikringen vår dekker kun bekjempelse av veggdyr og ikke sølvkre/skjeggkre.



## 12. Gnageravtale

Før sommeren fikk styret flere meldinger om at det var observert mus i og rundt sameiet vårt. Styret tok derfor kontakt med Anticimex og signerte en avtale for giftfri skadekontroll den 11.05.21. Styret L2 innhentet et tilbud som gjelder for både Løkkehagen 1 og 2. Dette medførte at det ble plassert ut 4 bokser på området vårt. I tillegg har Anticimex gjennomføre regelmessige inspeksjoner på stedet og noen inspeksjoner etter henvendelser om mistanke om skadedyr.

## 13. Viken Fiber

Styret L2 har reforhandlet avtalen med Viken Fiber for L1 og L2 som hadde oppstart 30.05.2021. Forskjellen fra den gamle avtalen er at hver enkelt seksjon kan enten velge en ren internett pakke med inkludert hastighet på 1000 Mbps både opp og ned. Alternativt en pakke med TV og internett med inkludert 50 timer opptak og 200 Mbps opp og ned. Hver enkelt beboer kan logge seg på mine sider <https://www.altibox.no/login/> og velge inn ønskede kanaler. Trenger man hjelp med innlogging, kan vi ta kontakt med kundesenteret på telefon 21 45 45 00.

## 14. Rydding av sykler

Før sommeren ble det gjennomført en større opprydding av alle sykler som stod i bakgården vår.

## 15. Julegrantenning

I samarbeid men Løkkehagen 1 ble det gjennomført en hyggelig julegrantenningen i bakgården vår. Det ble laget grøt og delt ut både pepperkaker og godteposer. Hasle Brass korps ble leid inn for å bringe julen til Løkkehagen med flott julemusikk.

## 16. Generelt annet styrearbeid

Ellers har styret befattet seg med en rekke andre små saker som forsikringssaker i enkeltleiligheter, naboklager, møter og dialog med leverandører og forretningsfører og annen generell / vanlig styrearbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 027 488.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at garasjen ikke skal betale kommunale avgifter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 803 928.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi og fyring.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -775 690 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -78 304.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5%

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 486 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen II Sameie.

### Lån

Løkkehagen II Sameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Løkkehagen II Sameie

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Løkkehagen II Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Løkkehagen II Sameie

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

Oslo, 3. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 027 488	3 860 597	4 027 000	4 160 000
Andre inntekter		0	249 969	312 064	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 027 488</b>	<b>4 110 566</b>	<b>4 339 064</b>	<b>4 160 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-15 150	-25 000	-29 000
Styrehonorar	4	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-13 950	-6 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-163 775	-159 238	-163 600	-167 870
Konsulenthonorar	6	-115 880	-15 623	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-531 560	-567 478	-486 000	-450 000
Forsikringer		-161 771	-151 140	-154 000	-162 705
Kommunale avgifter	8	-1 083 167	-946 110	-961 500	-989 203
Kostnader sameie	13	-31 379	-9 629	-54 360	-54 360
Energi/fyring	9	-1 315 866	-629 187	-765 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-603 457	-603 456	-618 000	-618 000
Andre driftskostnader	10	-554 923	-619 846	-416 000	-436 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 803 928</b>	<b>-3 872 983</b>	<b>-3 863 460</b>	<b>-4 137 138</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-776 440</b>	<b>237 583</b>	<b>475 604</b>	<b>22 862</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	749	2 152	0	0
Finanskostnader		0	-894	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>749</b>	<b>1 258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-775 690</b>	<b>238 841</b>	<b>475 604</b>	<b>22 862</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	238 841		
Fra opptjent egenkapital		-775 690	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	95 024	67 432
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 024</b>	<b>67 432</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	6 812
Kundefordringer		0	254 518
Forskuddsbetalte kostnader		40 009	30 059
Andre kortsiktige fordringer	12	47 283	1 697
Driftskonto OBOS-banken		320 390	396 220
Driftskonto OBOS-banken II		7 655	13 303
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken		93 189	292 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>508 566</b>	<b>995 273</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 590</b>	<b>1 062 705</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		16 720	792 410
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 720</b>	<b>792 410</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 829	36 756
Leverandørgjeld		545 041	22 195
Annen kortsiktig gjeld		0	211 344
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>586 870</b>	<b>270 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>603 590</b>	<b>1 062 705</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	40 816	3 688

Oslo, 24.02.2022  
Styret i Løkkehagen II Sameie



Daniel Glomså Søråa

Amela Kozaric

Nauman Majid

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	3 324 540
Bredbånd	336 000
TV	267 456
Kameraovervåkning	99 492
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 027 488</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.  
I tillegg har styret fått dekket styremiddager og avskjedsgaver for kr 8 882,  
jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 950.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-60 212
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 169
Multiconsult Norge AS	-44 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 880</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 141
Drift/vedlikehold VVS	-133 511
Drift/vedlikehold elektro	-13 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 392
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 925
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-300
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-531 560</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-515 984
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-444 668
For mye innkrevd kommunale avgifter tidligere år til garasjesameiet	-122 088
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 083 167</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-339 650
Fjernvarme	-976 216
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 315 866</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-22 017
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 416
Driftsmateriell	-3 536
Vaktmestertjenester	-95 770
Vakthold	-98 875
Renhold ved firmaer	-198 363
Snørydding	-57 195
Andre fremmede tjenester	-4 879
Trykksaker	-2 377
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 882
Telefon, annet	-1 539
Porto	-7 150
Bank- og kortgebyr	-4 457
Velferdskostnader	-22 468
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-554 923</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	101
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>749</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse tillitsvalgte	4 745
Viderefakturerte fakturaer	42 539
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>47 283</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,13 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 40 816.

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

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

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



**Forslag A)**

**Vedtak om sammenslåing av Løkkahagen I og Løkkahagen II sameie**

Løkkahagen I Sameie, gnr 84 bnr 184, og Løkkahagen II Sameie, gnr 84 bnr 415, i Oslo, slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Løkkahagen I beholder sitt gnr 84 bnr 415 og sine snr 1-112, mens Løkkahagen II sine seksjoner får nytt gnr 84 bnr 415 snr 113 til 192, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 113, snr 2 blir snr 114 osv.

Sameiets nye navn blir Løkkahagen Sameie.

Forslaget er vedtatt med mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet i Løkkahagen II Sameie den.....

**Forslag B)**

**Økning av felleskostnader**

Beskrivelse

Styret har sett seg nødt til at felleskostnadene må ytterligere økes grunnet dobling av fjernvarmeutgifter .

**Styrets innstilling**

Økning skyldes høyere strømkostnader. Budsjettet var ikke medregnet de høye strømprisene som ble oppjustert i 2021.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Øke felleskostnader med 10%

**Forslag B)**

**Strøsand kasser**

Foreslår at det bør være kasse / kasser med strøsand plassert på tunet om vinteren slik at beboerne selv kan strø foran inngangsdørene når det blir glatt.

**Forslag til vedtak**

At det blir satt ut 2 stk kasser med strøsand på forskjellige steder på tunet om vinteren.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret har ikke eget kontor eller fast kontortid. Styremedlemmene kan treffes på vakttelefon 413 90 811 som per i dag bemannes mandag til torsdag mellom 18.00- 19.00, og e-post [styret@lokkehagen.net](mailto:styret@lokkehagen.net) . Se oppslag på tavle i inngangspartiet for ytterligere kontaktinformasjon. Sameiet benytter [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) som informasjonskanal til beboere.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Vaktmester**

Vaktmestertjenesten AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Kontakt med vaktmester skal gå gjennom styret.

### **Parkering**

Se garasjesameiets vedtekter.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles gjennom styret. Skilt til postkasse bestilles gjennom styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20718386. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7553 Løkkehagen II Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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