



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 755 297  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL LØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### 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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		854 288	821 376
<b>Sum inntekter</b>		<b>854 288</b>	<b>821 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 424	27 384
Annen driftskostnad		491 032	496 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>517 456</b>	<b>523 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>336 832</b>	<b>297 594</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 956	7 253
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 956</b>	<b>7 253</b>
Annen finanskostnad		131 096	163 081
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 096</b>	<b>163 081</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 140</b>	<b>-155 828</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>209 692</b>	<b>141 766</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>209 692</b>	<b>141 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>209 692</b>	<b>141 766</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>209 692</b>	<b>141 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 692	141 766
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>209 692</b>	<b>141 766</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		2 195 080	2 195 080
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 712 965	2 712 965
Sum varige driftsmidler		4 908 045	4 908 045
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 000	8 000
Sum anleggsmidler		4 916 045	4 916 045
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		76 215	70 783
Sum fordringer		76 215	70 783
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 562	911 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 562	911 122
Sum omløpsmidler		1 044 777	981 905
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 960 822</b>	<b>5 897 949</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		192 934	
Udekket tap			16 757
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>192 934</b>	<b>-16 757</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>194 534</b>	<b>-15 157</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 479 427	5 623 783
Øvrig langsiktig gjeld		158 400	158 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 637 827</b>	<b>5 782 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 637 827</b>	<b>5 782 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593	971
Leverandørgjeld		127 868	129 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 461</b>	<b>130 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 766 288</b>	<b>5 913 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 960 822</b>	<b>5 897 949</b>



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i AL Løkka Borettslag  
avholdes digitalt fra 17. mars til 26. mars 2021

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 17. februar 2021  
Styret i AL Løkka Borettslag

Aud Olga Brænd/s      Ina Øien/s      Trond Kalbakk/s

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Aud Olga Brænd	John Koppangs Veg 2
Styremedlem	Ina Øien	Gerhard Munthes Veg 14
Styremedlem	Trond Kalbakk	John Koppangs Veg 4
Varamedlem	Heidi Rønningen	Gerhard Munthesv. 14
Varamedlem	Stine Merethe Sveen	Storgata 10

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Aud Olga Brænd John Koppangs Veg 2

#### Varadelegert

Stine Merethe Sveen Storgata 10

### Valgkomiteen

Karin Finstad John Koppangsvei 2 H0101  
Marit Irene Olsen Fagerliveien 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AL Løkka Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

AL Løkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953755297, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Gerh.Munthesv 12 og 14  
Johan Koppangsvei 2 og 4

Gårds- og bruksnummer :  
30 402 423 453

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AL Løkka Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 854 288,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 517 832..

### **Resultat**

Årets resultat på kr 209 692,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 916 316,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 31 500,-.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med kr 214 500,-.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 45 000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 58 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Løkka Borettslag.

### Lån

AL Løkka Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 51 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Løkka Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert AL Løkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316. org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening



#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke 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.

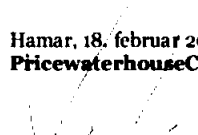
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### *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.

Hamar, 18. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



**AL LØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 755 297, KUNDENR. 4916**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>850 981</b>	<b>840 321</b>	<b>850 981</b>	<b>916 316</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		209 692	141 766	134 100	172 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-144 356	-131 106	-132 000	-156 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>65 336</b>	<b>10 660</b>	<b>2 100</b>	<b>16 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>916 316</b>	<b>850 981</b>	<b>853 081</b>	<b>932 616</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 044 777	981 905
Kortsiktig gjeld		-128 461	-130 924
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>916 316</b>	<b>850 981</b>



**AL LØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 755 297, KUNDENR. 4916**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	854 288	821 376	857 000	857 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>854 288</b>	<b>821 376</b>	<b>857 000</b>	<b>857 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 424	-3 384	-3 500	-4 000
Styreonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 200	-4 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-48 330	-47 015	-49 000	-51 000
Konsulentonorar	6	-6 157	-9 879	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-20 982	-14 958	-35 500	-31 500
Forsikringer		-54 922	-51 239	-56 000	-58 000
Kommunale avgifter	8	-202 060	-201 748	-212 000	-214 500
Energi/fyring		-39 709	-45 600	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 644	-63 444	-67 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-44 328	-55 115	-53 500	-53 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-517 456</b>	<b>-523 782</b>	<b>-557 900</b>	<b>-576 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>336 832</b>	<b>297 594</b>	<b>299 100</b>	<b>280 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 956	7 253	0	0
Finanskostnader	11	-131 096	-163 081	-165 000	-108 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-127 140</b>	<b>-155 828</b>	<b>-165 000</b>	<b>-108 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>209 692</b>	<b>141 766</b>	<b>134 100</b>	<b>172 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		192 934	0		
Reduksjon udekket tap		16 757	141 766		



**AL LØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 755 297, KUNDENR. 4916**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 074 689	2 074 689
Tomt		120 391	120 391
Andre varige driftsmidler	13	2 712 965	2 712 965
Aksjer og andeler	14	8 000	8 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 916 045</b>	<b>4 916 045</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		76 215	70 783
Driftskonto OBOS-banken		124 669	81 168
Sparekonto OBOS-banken		843 893	829 954
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 044 777</b>	<b>981 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 960 822</b>	<b>5 897 949</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		192 934	0
Udekket tap		0	-16 757
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>194 534</b>	<b>-15 157</b>



10

AL Løkka Borettslag

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 479 427	5 623 783
Borettsinnskudd	16	158 400	158 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 637 827</b>	<b>5 782 183</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		127 868	129 953
Påløpte renter		593	971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>128 461</b>	<b>130 924</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 960 822</b>	<b>5 897 949</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	5 910 000	5 910 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 17. 02.2021

Styret i AL Løkka Borettslag

Aud Olga Brænd/s

Ina Øien/s

Trond Kalbakk/s

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	749 648
Garasje	104 640
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>854 288</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 384
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	960
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 424</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 2019/2020, og er på kr 24 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700,-

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

OBOS Prosjekt AS	-2 377
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 157</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 504
Drift/vedlikehold elektro	-1 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-328
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 982</b>

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

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

Eiendomsskatt	-79 127
Vann- og avløpsavgift	-69 707
Feieavgift	-4 890
Renovasjonsavgift	-48 336
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-202 060</b>

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

Driftsmateriell	-330
Vaktmestertjenester	-2 778
Snørydding	-14 200
Gressklipping	-24 000
Trykksaker	-751
Andre kontorkostnader	-24
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 070
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-44 328</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 939
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 956</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 171
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 925
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-131 096</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1958	882 872
Tilgang 2011	1 191 817
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 074 689</b>

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.30/bnr.402, gnr.30/bnr.423 og gnr.30/bnr.453

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris 2018	2 712 965
	2 712 965
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 712 965</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 16 Pålydende: 500,- Balanseført verdi: 8 000,-

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet er på kr 855 500,-.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 910 000
Nedbetalt tidligere	391 828
Nedbetalt i år	38 745
	-5 479 427

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 479 427**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-158 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-158 400</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	158 400
Pantelån	5 479 427
<b>TOTALT</b>	<b>5 637 827</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 074 689
Garasjer	2 712 965
Tomt	120 391
<b>TOTALT</b>	<b>4 908 045</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Marit Irene Olsen, John Koppangs veg 2

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Leder: Aud Olga Brænd

Styremedlem: Trond Kalbakk

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

1. Heidi Rønningen, Gerhard Munthes veg 14

2. Vivian Myhre, John Koppangs veg 4

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Aud Olga Brænd

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Trond kalbakk

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

Karin Finstad, John Koppangs veg 2

Unni Klokkehaug, Gerhard Munthes veg 12

I valgkomiteen for AL Løkka Borettslag  
Elverum, 08.02.21

Karin Finstad  
Marit Irene Olsen



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2018	Bygd en garasje til hver leilighet	
2014 - 2014	Utskiftning av vinduer	
2012 - 2012	Motorvarmere	Innstallering av motorvarmere
2010 - 2010	Utvendig vask og maling	
2007 - 2007	Drenering rundt boliger	
2007 - 2007	Skifte av terrassedører	
2006 - 2006	Overbygg terrasser	Overbygg over terrasser i andre etasje, panelert tak på de i første etasje
2006 - 2006	Nye pipeinnsatser	
2006 - 2006	Oppgradering av kabelnett	
2005 - 2005	Nye tak	
2004 - 2004	Oppussing av trappeoppganger	
1998 - 1998	Etterisolering	Etterisolering av alle yttervegger.
1998 - 1998	Rehabilitering av verandaer	Dels rehabilitering av bestående verandaer og dels bygging av nye.
1998 - 1998	Komplett utvendig maling	