



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Gunn Bakke Kokkin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 125 386	12 141 736
Sum inntekter		12 125 386	12 141 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	613 830	478 388
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	21 357 126	18 638 596
Sum kostnader		21 970 956	19 116 984
Driftsresultat		-9 845 570	-6 975 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 356	21 744
Sum finansinntekter		7 356	21 744
Annen rentekostnad		707 668	742 587
Sum finanskostnader		707 668	742 587
Netto finans		-700 311	-720 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 545 882	-7 696 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 545 882	-7 696 091
Årsresultat		-10 545 881	-7 696 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-10 545 881	-3 950 931
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	0	-3 745 158
Sum overføringer og disponeringer		-10 545 881	-7 696 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	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		70 772	82 972
Andre fordringer		482 323	754 569
Sum fordringer		553 095	837 541
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 658 785	6 992 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 658 785	6 992 949
Sum omløpsmidler		8 211 879	7 830 490
SUM EIENDELER		46 920 151	46 538 762
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-14 496 813	-3 950 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		14 496 813	3 950 931
Sum egenkapital		-14 474 013	-3 928 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	50 892 472	39 787 002
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	9 249 803	9 249 803
Sum annen langsiktig gjeld		60 142 275	49 036 805
Sum langsiktig gjeld		60 142 275	49 036 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		226 544	1 373 493
Skyldige offentlige avgifter		5 343	4 201
Annen kortsiktig gjeld		1 020 001	52 394
Sum kortsiktig gjeld		1 251 889	1 430 088
Sum gjeld		61 394 164	50 466 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 920 151	46 538 762



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 211132

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 190 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LØKEN II
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Gunn Bakke Kokkin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	12 125 386	12 141 736
Sum inntekter		12 125 386	12 141 736
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	613 830	478 388
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	21 357 126	18 638 596
Sum kostnader		21 970 956	19 116 984
Driftsresultat		-9 845 570	-6 975 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 356	21 744
Sum finansinntekter		7 356	21 744
Annen rentekostnad		707 668	742 587
Sum finanskostnader		707 668	742 587
Netto finans		-700 311	-720 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 545 882	-7 696 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 545 882	-7 696 091
Årsresultat		-10 545 881	-7 696 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-10 545 881	-3 950 931
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	0	-3 745 158
Sum overføringer og disponeringer		-10 545 881	-7 696 090



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	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		70 772	82 972
Andre fordringer		482 323	754 569
Sum fordringer		553 095	837 541
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 658 785	6 992 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 658 785	6 992 949
Sum omløpsmidler		8 211 879	7 830 490
SUM EIENDELER		46 920 151	46 538 762
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	22 800	22 800
Sum innskutt egenkapital		22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-14 496 813	-3 950 931
Sum opptjent egenkapital		14 496 813	3 950 931
Sum egenkapital		-14 474 013	-3 928 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	50 892 472	39 787 002



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	9 249 803	9 249 803
Sum annen langsiktig gjeld		60 142 275	49 036 805
Sum langsiktig gjeld		60 142 275	49 036 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		226 544	1 373 493
Skyldige offentlige avgifter		5 343	4 201
Annen kortsiktig gjeld		1 020 001	52 394
Sum kortsiktig gjeld		1 251 889	1 430 088
Sum gjeld		61 394 164	50 466 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 920 151	46 538 762



Organisasjonsnr: 950 190 639
BORETTSLAGET LØKEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 546 409	12 006 514	11 736 584	12 130 693
Andre inntekter	2	578 977	135 222	27 500	35 000
Sum inntekter		12 125 386	12 141 736	11 764 084	12 165 693
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	113 830	78 388	80 000	63 450
Styrehonorar	4	400 000	400 000	400 000	450 000
Andre honorarer	4	100 000	0	100 000	0
Revisjonshonorar	4	8 313	8 238	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		240 040	234 416	240 000	247 000
Konsulent tjenester	5	16 197	135 865	15 000	16 000
Kontingenter		91 462	87 089	95 000	94 000
Drift og vedlikehold	6	1 115 294	2 126 609	1 178 000	1 608 000
Større vedlikehold/påkostninger		14 360 637	10 944 764	15 000 000	0
Forsikringer		562 929	840 636	510 000	582 000
Kommunale avgifter		3 088 338	2 567 396	2 953 000	3 500 000
Kostnader til sameier		176 072	164 852	215 000	107 500
Energi/fyring	7	541 488	293 622	250 000	580 000
Kabel-TV og bredbånd	8	964 242	1 048 183	1 100 000	1 020 000
Andre driftskostnader	9	192 114	186 926	124 000	165 600
Sum kostnader		21 970 956	19 116 984	22 269 000	8 442 550
Driftsresultat		-9 845 570	-6 975 247	-10 504 916	3 723 143
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		7 356	21 744	2 000	1 000
Rentekostnader		707 668	742 587	1 099 000	1 145 000
Sum finansposter		-700 311	-720 843	-1 097 000	-1 144 000
Årets resultat		-10 545 881	-7 696 090	-11 601 916	2 579 143
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	0	-3 745 158	0	0
Udekket tap	12	-10 545 881	-3 950 931	0	0
Sum disponering		-10 545 881	-7 696 090	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	37 193 319	37 193 319
Rehabilitering	10, 15	835 700	835 700
Andre fellesanlegg	10, 15	679 253	679 253
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		70 772	82 972
Kortsiktige fordringer		110 015	430 496
Forskuddsbetalte kostnader		372 308	324 073
Bank		7 658 785	6 992 949
Sum omløpsmidler		8 211 879	7 830 490
SUM EIENDELER		46 920 151	46 538 762



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	22 800	22 800
Udekket tap	12	-14 496 813	-3 950 931
Sum egenkapital		-14 474 013	-3 928 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	50 892 472	39 787 002
Borettsinnskudd	14, 15	7 671 463	7 671 463
Garasje innskudd		1 578 340	1 578 340
Sum langsiktig gjeld		60 142 275	49 036 805
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		15 149	14 650
Leverandørgjeld		226 544	1 373 493
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		5 343	4 201
Påløpne renter		4 852	3 369
Annen kortsiktig gjeld		1 000 000	34 375
Sum kortsiktig gjeld		1 251 889	1 430 088
Sum gjeld		61 394 164	50 466 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 920 151	46 538 762

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Borettslaget Løken II

Gunn Bakke Kokkin
Styreleder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Veronica Sandbæk
Styremedlem

Jon Botteri
Styremedlem

Atle 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.

Avskrivningsatts 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

	2021	2020
Felleskostnader	7 696 124	6 738 048
Garasje	774 280	694 800
Renhold	273 600	273 600
Drift og vedlikeh. garasjer sameiet	-1 443 000	-1 288 560
Stipulerte renter	1 099 800	849 384
Stipulerte avdrag	2 449 080	3 119 400
Parkeringsplasser/Carport	696 525	629 300
Utlegg felles garasjer	0	990 542
Sum	11 546 409	12 006 514



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Skadeoppgjør forsikring	499 476	55 881
Portåpner/bompenger/nøkler	44 540	44 966
Leie antenneplass	34 962	34 375
Sum	578 977	135 222

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	32 750	25 750
Opptjente feriepenger	4 683	3 682
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	75 737	60 649
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-12 690
Arbeidsgiveravgift feriepenger	660	519
Arbeidstøy & Verneutstyr	0	478
Sum	113 830	78 388

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	400 000	400 000
Utbetalt andre honorarer	100 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	8 313	8 238
Sum	508 313	408 238

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.
I tillegg har styret fått dekket utgifter til jsosial kr. 4.166,-.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	117 388
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Andre forvaltningstjenester	15 284	17 564
Sum	16 197	135 865



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	99 037	360 637
Vedlikehold VVS	51 358	286 491
Vedlikehold elektro	9 798	418 013
Vedlikehold utvendige anlegg	90 876	119 144
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	1 198
Vedlikehold ventilasjon	64 001	308 019
Brannsikring	133 433	56 456
Egenandel forsikringsskader	30 700	30 000
Vaktmestertjenester	0	15 825
Renholdstjenester	421 623	356 810
Snøbrøyting/strøing/feing	98 068	134 704
Gressklipping	116 400	39 313
Sum	1 115 294	2 126 609

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	541 488	293 622
Sum	541 488	293 622

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	964 242	1 048 183
Sum	964 242	1 048 183



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	30 944	68 191
Sanitær- og renholdskostnader	1 004	2 497
Verktøy og redskaper	0	190
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	11 839	5 935
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	0	399
Inventar	0	895
Nøkler, låser og skilt	89 360	39 917
Skadedyrarb. & Soppkontroll	12 818	12 092
Kontorrekvisita	8 578	9 543
Kostnader tillitsvalgte	4 166	10 543
Generalforsamling/årsmøte	219	8 219
Telekommunikasjon	10 402	9 275
IT-Kostnader	3 402	4 908
Porto	3 798	3 876
Gaver	2 081	4 186
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	6 716	6 258
Velferdskostnader	6 789	0
Sum	192 114	186 926

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Parkeringsplass	Bygninger	Bygninger og Rehabilitering
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			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	228	100	22 800



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	0	3 745 158
Udekket tap pr. 01.01	-3 950 931	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-10 545 881	-3 950 931
Udekket tap pr. 31.12	-14 496 813	-3 950 931

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987193754
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.74 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	59 100 000
Lånesaldo 01.01:	39 786 611
Avdrag i perioden:	2 440 462
Opptak i perioden:	13 546 323
Lånesaldo 31.12:	50 892 472
Saldo 5 år frem i tid:	39 038 791

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	58 563 935	47 458 465
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 708 272	38 708 272

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	70 359 303	70 359 303



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	6 400 402	3 094 946
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-10 545 881	-7 696 090
Opptak langsiktig gjeld	13 546 323	76 039 677
Avdrag langsiktig gjeld	-2 440 853	-65 036 517
B. Årets endringer disponible midler	559 589	3 307 070
C. Disponible midler 31.12	6 959 991	6 400 402
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	8 211 879	7 830 490
- Kortsiktig gjeld	1 251 889	1 430 088
= Disponible midler 31.12	6 959 991	6 400 402



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Løken II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Løken II

Styreleder	Gunn Bakke Kokkin (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Jon Botterli (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Veronica Sandbæk (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Sonja Gansmoe (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Atle Jacobsen (sign.)	27.02.2022



Borettslaget Løken II - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Gunn Bakke Kokkin, Tulipanvn. 44
Styremedlem, Atle Jacobsen, Åsenhagen 25
Styremedlem, Sonja Gansmoe, Tulipanvn. 40
Styremedlem, Jon Botterli, Tulipanvn. 44
Styremedlem, Veronica Sandbæk, Tulipanvn. 38
Varamedlem, Dagfinn Bjørkelo, Tulipanvn. 28
Varamedlem, Faraidon Hadi, Tulipanvn. 4

Prosjektleder Terje Oterholt - Rørfornyng - Okt. 2020- 2021- Jan/Febr. 2022.

Selskapsinformasjon

Borettslaget Løken II har organisasjonsnummer 950190639

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 950190639.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Borettslaget Løken II , 950190639.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974.

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

Borettslaget har ingen næringslokaler til utleie.

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

Løken II leier ut til TELIA ihht. 5G nettet antener på taket i Tulipanvn.30.

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget Løken II har én ansatt.

Det en beoer som rydder bort søppel en gang i uka, pluss tar litt forefallende etter årstidene.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

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. Borettslaget har egen HMS-ansvarlig.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 06.05.2021 har styret avholdt 12 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av 16 nye eiere i 2021
- 4 leiligheter tatt på forkjøpsrett i 2021
- Bruksoverlating - 4 familier godkjent i 2021
- Budsjettering - Rehabilitering til Rørfornyning med 15.millioner, godkjent på GF - 16. juni 2020.
- Regulering av felleskostnader - økning med 5% fra 1.1.22
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan i samarbeide med teknisk avd. BORI.
- Løpende vedlikehold - følge vedlikeholdsplanen for Løken II
- Forsikringskader - 5 skader i 2021

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført Rørfornyning av hele borettslaget fra Oktober 2020 - Januar 2022.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover - Ingen planlagte vedl.holdsarbeider
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover - følge vedlikeholdsplanen
- Serviceavtaler og kontroll av brannsløkningsapparater og røykvarslere utføres av Norsk Brannvern AS.
- Inngått avtale med Hagen Hageservice - vedr.snømåking/gressklipping i 2021.
- Ingen fast ansatt i Løken II for 2021
- Rettssaker/oppsigelsessaker - ingen saker i 2021.
- Kurs -møter er ikke avholdt.
- Ekstraordinær generalforsamling -ihht.godkj. av Rørfornyning avholdt 16.6.2020 på Triaden Hotel
- Beboermøter - avholdt 6 beboermøter
- Info - legges i postkassene - henges på oppslagstavla -legges ut på hjemmesiden til Løken II
- Underutvalg - Løken felles sameie
- Dugnad gjennomføres vår og høst -Containere og bur 2 gnr. i året.
- Andre velferdsaktiviteter - ingen tiltak gjennomført i 2021.
- Bomiljø - Løken II har bomber inn til borettslaget for å sikre et trygt bomiljø.



- Vesentlige endringer i regulering - ingen vesentlige endringer utført.
- Omsetning av boliger - våre boliger har vært lett omsettelige i 2021.
- Annet som kan være av interesse - ikke noe spesielt i 2021.

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

Vedlikehold historikk

År 2016 - Oppussing av alle oppganger er fullført.

År 2016 - Byttet alle dørene til våre 8 tavlerom i henhold til ny forskrift og HMS.

År 2016 - Brannsikring: Nye røykvarslere og brannslukningapparater i alle leiligheter.

År 2016 - 16 nye søppel/glass og papir moloker montert 4 steder i borettslaget.

År 2017 - 12 nye varmtvannsberedere m/aquasafe.

År 2017 - Vasket og beiset alle nye sittegrupper.

År 2017 - Gamle huskestativ fjernet etter funn av råte (HMS). Nytt huskestativ er på plass ved Tulipanveien 44/46.

År 2017 - Oppgradert fotballbanen med nytt basketballstativ, stort piknikkbord og ny søppelkasse.

År 2017 - Oppgradert/endret vårt bomssystem til kun en innkjøring og til automatisk kortbom.

År 2018 - Vasket alle terrasser og inngangspartier på solsiden, og beiset alle soveromsvinduer på solsiden.

År 2018 - Byttet 10 stk ventilasjonsluker til kjellerboder.

År 2018 - Byttet til 12 nye varmtvannsberedere m/aquasafe.

År 2018 - Fjernet gamle bærbusser og plantet nye tujaer i de fleste under etasjer.

År 2019 - Byttet 20 stk, 15 år gamle, varmtvannsberedere til nye m/aquasafe.

År 2019 - Power Clean ventilasjon AS gjennomført ventilasjonsrens.

År 2019 - Beiset alle sittegruppene ute og spikret fast løse deler.

År 2019 - Vasket alle blokkene utvendig og spikret fast alle løse plater.

År 2019 - Oppgradert/byttet ødelagt gyngedyr på liten lekeplass v/ Tulipanveien 46.

År 2019 - Ventilasjonsrens av alle leiligheter fra Tulipanveien 2 - 48.

År 2020 - Byttet ut 16 gamle varmtvannsberedere til nye m/aquasafe

År 2020 - Byttet ut alle gamle soveromsvinduer med nye i hele borettslaget.

År 2020 - Byttet ut gamle lamper i alle oppganger med nye LED lamper

År 2020 - Byttet til nye hengsler på alle utgangsdørene fra Tulipanveien 2 - 48.

År 2020 - Byttet ut 6 gamle viftemotorer til nye på ventilasjonene på takene.

År 2020 - Ren Dunk: Byttet ødelagt pose og vasket alle molokene våre til søppel/glass.

År 2020 - Fjernet 12 furutærer mot Tulipanveien 2 - 30 etter ønske fra beboerne.

År 2020/2021 - Rørforying utført i hele borettslaget fra Oktober 2020 - Januar 2022.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 9 845 570,- og et negativt årsresultat på kr 10 545 881,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Lønns- og personalkostnader ble budsjettert med kr 34 000,- mindre enn faktiske

kostnader. Det skyldes at lønn til ansatte ikke ble budsjettert for.

- Forsikringer ble budsjettert med kr 53 000,- mindre enn faktiske kostnader. Økning i forsikringspremie består av et indeksledd og eventuelt et tillegg basert på skadehistorikk.



Økningen ble dermed større enn budsjettet.

- Kommunale avgifter ble budsjettet med kr 135 000,- mindre enn faktiske kostnader. Forskjellen skyldes høyere økning enn forutsett.
- Energi/fyring ble budsjettet med kr 291 000,- mindre enn faktiske kostnader. Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 6 959 991,-.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. Borettslaget byttet fra If Skadeforsikring til Protector Forsikring ASA fra juni 2021.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på litt over 11 % i forhold til 2021. Dette er basert på informasjon fra kommunens nettside.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022. Det er kun budsjettet ihht. faste utgifter, bytte av gml.beredere m/vannstopper, renses kummer i borettslaget, og uforutsette hendelser som utgjør nødvendig vedlikehold.



Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA (Ace), polise nr 2492039.1-1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv. Egenandel er for tiden kr 10.000,-.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 24 13 18 88.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 182 parkeringsplasser og 62 rekkegarasjer, og 32 plasser i garasjehuset

- Plassene tilhører hver enkelt leilighet.
- Vi har leieplasser som er fordelt etter fordelingsnøkkel ihht. løken felles sameie.
- Leieplasser må søkes om gjennom styreleder/parkeringsansvarlig
- Alle parkeringsplasser / garasjer har ladeboks / er klargjort for lading.
- Søknad om lading av El bil - kontaktes Ohmia Charging sin mailadresse.

Driften av borettslaget



Borettslaget har ingen ansatte.

Rekvisisjon til nøkler fåes ved henvendelse til styreleder, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Super Renhold AS.

Borettslaget har ikke vektertjeneste

Borettslagets styre har styrerom i Tulipanvn.28 - u.etg. Se plan for styremøter/beboermøter på oppslagstavla i oppgangen oppe ved postkassene. Styret kan også kontaktes på tlf. 41405765 - ~~fra kl. kl.09.00 -17.00~~, og e-post styreleder@loken2.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Mer informasjon finnes på www.loken2.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 546 409	12 006 514	11 736 584	12 130 693
Andre inntekter	2	578 977	135 222	27 500	35 000
Sum inntekter		12 125 386	12 141 736	11 764 084	12 165 693
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	113 830	78 388	80 000	63 450
Styrehonorar	4	400 000	400 000	400 000	450 000
Andre honorarer	4	100 000	0	100 000	0
Revisjonshonorar	4	8 313	8 238	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		240 040	234 416	240 000	247 000
Konsulenttjenester	5	16 197	135 865	15 000	16 000
Kontingenter		91 462	87 089	95 000	94 000
Drift og vedlikehold	6	1 115 294	2 126 609	1 178 000	1 608 000
Større vedlikehold/påkostninger		14 360 637	10 944 764	15 000 000	0
Forsikringer		562 929	840 636	510 000	582 000
Kommunale avgifter		3 088 338	2 567 396	2 953 000	3 500 000
Kostnader til sameier		176 072	164 852	215 000	107 500
Energi/fyring	7	541 488	293 622	250 000	580 000
Kabel-TV og bredbånd	8	964 242	1 048 183	1 100 000	1 020 000
Andre driftskostnader	9	192 114	186 926	124 000	165 600
Sum kostnader		21 970 956	19 116 984	22 269 000	8 442 550
Driftsresultat		-9 845 570	-6 975 247	-10 504 916	3 723 143
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		7 356	21 744	2 000	1 000
Rentekostnader		707 668	742 587	1 099 000	1 145 000
Sum finansposter		-700 311	-720 843	-1 097 000	-1 144 000
Årets resultat		-10 545 881	-7 696 090	-11 601 916	2 579 143
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	0	-3 745 158	0	0
Udekket tap	12	-10 545 881	-3 950 931	0	0
Sum disponering		-10 545 881	-7 696 090	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	37 193 319	37 193 319
Rehabilitering	10, 15	835 700	835 700
Andre fellesanlegg	10, 15	679 253	679 253
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 708 272	38 708 272
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		70 772	82 972
Kortsiktige fordringer		110 015	430 496
Forskuddsbetalte kostnader		372 308	324 073
Bank		7 658 785	6 992 949
Sum omløpsmidler		8 211 879	7 830 490
SUM EIENDELER		46 920 151	46 538 762



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	22 800	22 800
Udekket tap	12	-14 496 813	-3 950 931
Sum egenkapital		-14 474 013	-3 928 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	50 892 472	39 787 002
Borettsinnskudd	14, 15	7 671 463	7 671 463
Garasje innskudd		1 578 340	1 578 340
Sum langsiktig gjeld		60 142 275	49 036 805
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		15 149	14 650
Leverandørgjeld		226 544	1 373 493
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		5 343	4 201
Påløpne renter		4 852	3 369
Annen kortsiktig gjeld		1 000 000	34 375
Sum kortsiktig gjeld		1 251 889	1 430 088
Sum gjeld		61 394 164	50 466 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 920 151	46 538 762

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Borettslaget Løken II

Gunn Bakke Kokkin
Styreleder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Veronica Sandbæk
Styremedlem

Jon Botteri
Styremedlem

Atle 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.

Avskrivningsatts 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

	2021	2020
Felleskostnader	7 696 124	6 738 048
Garasje	774 280	694 800
Renhold	273 600	273 600
Drift og vedlikeh. garasjer sameiet	-1 443 000	-1 288 560
Stipulerte renter	1 099 800	849 384
Stipulerte avdrag	2 449 080	3 119 400
Parkeringsplasser/Carport	696 525	629 300
Utlegg felles garasjer	0	990 542
Sum	11 546 409	12 006 514



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Skadeoppgjør forsikring	499 476	55 881
Portåpner/bompenge/nøkler	44 540	44 966
Leie antenneplass	34 962	34 375
Sum	578 977	135 222

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	32 750	25 750
Opptjente feriepenger	4 683	3 682
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	75 737	60 649
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-12 690
Arbeidsgiveravgift feriepenger	660	519
Arbeidstøy & Verneutstyr	0	478
Sum	113 830	78 388

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	400 000	400 000
Utbetalt andre honorarer	100 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	8 313	8 238
Sum	508 313	408 238

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.
I tillegg har styret fått dekket utgifter til jsosial kr. 4.166,-.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	117 388
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Andre forvaltningstjenester	15 284	17 564
Sum	16 197	135 865



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	99 037	360 637
Vedlikehold VVS	51 358	286 491
Vedlikehold elektro	9 798	418 013
Vedlikehold utvendige anlegg	90 876	119 144
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	1 198
Vedlikehold ventilasjon	64 001	308 019
Brannsikring	133 433	56 456
Egenandel forsikringsskader	30 700	30 000
Vaktmestertjenester	0	15 825
Renholdstjenester	421 623	356 810
Snøbrøyting/strøing/feing	98 068	134 704
Gressklipping	116 400	39 313
Sum	1 115 294	2 126 609

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	541 488	293 622
Sum	541 488	293 622

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	964 242	1 048 183
Sum	964 242	1 048 183



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	30 944	68 191
Sanitær- og renholdskostnader	1 004	2 497
Verktøy og redskaper	0	190
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	11 839	5 935
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	0	399
Inventar	0	895
Nøkler, låser og skilt	89 360	39 917
Skadedyrarb. & Soppkontroll	12 818	12 092
Kontorrekvisita	8 578	9 543
Kostnader tillitsvalgte	4 166	10 543
Generalforsamling/årsmøte	219	8 219
Telekommunikasjon	10 402	9 275
IT-Kostnader	3 402	4 908
Porto	3 798	3 876
Gaver	2 081	4 186
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	6 716	6 258
Velferdskostnader	6 789	0
Sum	192 114	186 926

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Parkeringsplass	Bygninger	Bygninger og Rehabilitering
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			

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	228	100	22 800



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	0	3 745 158
Udekket tap pr. 01.01	-3 950 931	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-10 545 881	-3 950 931
Udekket tap pr. 31.12	-14 496 813	-3 950 931

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987193754
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.74 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	59 100 000
Lånesaldo 01.01:	39 786 611
Avdrag i perioden:	2 440 462
Opptak i perioden:	13 546 323
Lånesaldo 31.12:	50 892 472
Saldo 5 år frem i tid:	39 038 791

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	58 563 935	47 458 465
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 708 272	38 708 272

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	70 359 303	70 359 303



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	6 400 402	3 094 946
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-10 545 881	-7 696 090
Opptak langsiktig gjeld	13 546 323	76 039 677
Avdrag langsiktig gjeld	-2 440 853	-65 036 517
B. Årets endringer disponible midler	559 589	3 307 070
C. Disponible midler 31.12	6 959 991	6 400 402
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	8 211 879	7 830 490
- Kortsiktig gjeld	1 251 889	1 430 088
= Disponible midler 31.12	6 959 991	6 400 402



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Løken II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Løken II

Styreleder	Gunn Bakke Kokkin (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Jon Botterli (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Veronica Sandbæk (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Sonja Gansmoe (sign.)	27.02.2022
Styremedlem	Atle Jacobsen (sign.)	27.02.2022



Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Løken IIs årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 545 881. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms



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 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>.

Lillestrøm, 5. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.03.2022 17.51.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Løken IIs årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 545 881. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of
Independent Accounting Firms



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 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>.

Lillestrøm, 5. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.03.2022 17.51.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.